EDICIÓN ESPECIAL

REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN EL PANGUI

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026 – 2027

Año I - Nº 624 - 69 páginas
Quito, jueves 25 de septiembre de 2025

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL PANGUI

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS :

La Constitución Política del Ecuador, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial y Administración Descentralizada, COOTAD y el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, COPFP, señalan que el ordenamiento territorial es un proceso de autonomía para la gestión territorial, que parte de lo local a lo regional en la interacción de planes que posibiliten la construcción de un proyecto nacional; desarrolla la proyección espacial de las políticas sociales, económicas y ambientales para asegurar un nivel adecuado de bienestar a la población, en donde prime la preservación del ambiente para las futuras generaciones.

Esos mismos cuerpos legales advierten que la función social y ambiental de la tierra, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios son los principios básicos del ordenamiento territorial. Según la Constitución vigente, existe un nuevo marco político de derechos y deberes que marca una considerable ruptura con el pasado. En el artículo 415 dice: Se adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento.

Por su parte, tanto el COOTAD como el COPFP definen que los principios de un Plan de Ordenamiento Territorial deben promover el desarrollo sustentable para garantizar el buen vivir y la construcción de equidad e inclusión en el territorio, fomentar las actividades productivas y agropecuarias, la prestación equitativa de servicios públicos, construcción de un hábitat y vivienda seguros y saludables.

La formulación y realización del Plan de Uso y gestión del Suelo (PUGS) se sustenta en lo que establecen el Código Orgánico de Organización Territorial, -COOTAD y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo -LOOTUGS. Los planteamientos del PUGS se referencian en los elementos principales formulados en anteriores propuestas de planificación municipal, y en las directrices del Plan Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y sus formulaciones se complementan con las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

La LOOTUGS considera tres elementos y establece que su implementación funciona de manera complementaria e interdependiente: o El planeamiento urbanístico realizado a través de la clasificación del suelo urbano y rural, la asignación de tratamientos urbanísticos o estrategias de intervención y la determinación del uso y la edificabilidad; o La gestión del suelo a través de instrumentos que modifican la estructura predial, evita la especulación con el suelo y viabilizan el acceso a suelo para iniciativas públicas (infraestructuras, equipamientos, vivienda de interés social);o El financiamiento del desarrollo urbano mediante instrumentos tributarios y no tributarios que permiten retornar a la ciudadanía los incrementos en el valor del suelo no generados por la acción de sus propietarios (ejecución de obras, expedición de normativa urbanística, desarrollo urbano en general).

Los primeros dos componentes están dirigidos a racionalizar el uso de suelo como condicionante para la configuración de un hábitat urbano equitativo, sustentable y de calidad, mediante la asignación de la normativa urbanística de uso y ocupación del suelo y su implementación mediante instrumentos que permitan la distribución equitativa de cargas y beneficios producto del desarrollo urbano, eviten la especulación con el suelo y viabilicen el acceso a suelo para iniciativas públicas, sean estas obras de infraestructura y equipamientos o proyectos de vivienda de interés

El tercer componente apunta a establecer mecanismos para reparto equitativo o captación del incremento de valor del suelo, que no es producto de la inversión privada en el terreno sino de la actuación del Estado sobre el mismo o su entorno.

C O N S I D E R A N D O:

Constitución de la República del Ecuador

Que, el literal l) del numeral 7 del Art. 76, determina que “Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a

los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos.";

Que, el Art. 84 señala: "La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los: derechos previstos en la Constitución y tos tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades". Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Artículo 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma.

Que, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley.";

Que, el Art. 264 numeral 9, señala, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Que, el Art. 270, determina que los gobiernos autónomos descentralizados, generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad.

Que, el Art. 321, reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.

Que, los numerales 1 y 2, e inciso final del Art. 375, determina que es obligación del Estado en todos sus niveles de gobierno, garantizar el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual, debe generar la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; y, mantener un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda;

Que, el Art. 376 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado; y el Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda.;

Que, el Art. 426: "Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente." Lo que implica que la Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella.

Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización

Art. 5.- Autonomía. - La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria. En ningún caso pondrá en riesgo el carácter unitario del Estado y no permitirá la secesión del territorio nacional.

Inc. 3 La autonomía financiera se expresa en el derecho de los gobiernos autónomos descentralizados de recibir de manera directa predecible, oportuna, automática y sin condiciones los recursos que les corresponden de su participación en el Presupuesto General

de Estado, así como en la capacidad de generar y administrar sus propios recursos, de acuerdo a lo dispuesto en la Constitución y la ley.

Art. 7.- Facultad normativa. - Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.

El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley.

Art. 53.- Naturaleza jurídica. - Los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutivas previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden.

Art. 54.- Funciones. - Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: literal f). - Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad;

Que, el Art. 55 establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley:

“I) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”

Que, el Art. 57 del COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde:

a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.

c) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Art. 139.-Ejercicio de la competencia de formar y administrar catastros inmobiliarios. - La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa.

El Gobierno Central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial.

Nota: Inciso primero reformado por Ley No. 00, publicada en Registro Oficial Suplemento 166 de 21 de enero del 2014.

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Artículo 172 del señala, que los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas.

La aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

Art. 322.- Decisiones legislativas. - Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros.

Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados.

El proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos

Que, el Art. 492.-Reglamentación. - Las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos.

Que, en el Art. 494.-Actualización del catastro. -Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble;

b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición;

c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad.

Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular.

Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a los dispuesto en este artículo.

Nota: Inciso final agregado por artículo 18 de Ley No. 0, publicada en Registro Oficia.

Suplemento 966 de 20 de marzo del 2017.

Que, el Art. 496.-Actualización del avalúo y de los catastros. -Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades.

Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código.

Que, el Art. 497.-Actualización de los impuestos. - Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el

bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.

Art. 519.-Tributación de predios en copropiedad. -Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud al jefe de la dirección financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Que, el Art. 526.1.-Obligación de actualización. Sin perjuicio de las demás obligaciones de actualización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tienen la obligación de actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por ciento (100%) del valor del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que consta en la escritura cuando se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro.

Que, el Art. 561.-Plusvalía por obras de infraestructura. -Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectiva.

Que, el Art. 561.6.-Valor de adquisición. El valor de adquisición está conformado por la suma de los siguientes rubros:

b) Los rubros correspondientes a obras o mejoras que hayan incrementado sustancialmente el valor del bien luego de la adquisición y formen parte del mismo, siempre que se encuentren debidamente soportados. En caso de que dichas obras o mejoras superen el 30% del valor del avalúo catastral, estas deberán estar actualizadas en los registros catastrales. En el caso de terrenos rurales de uso agrícola también se considerará como mejora a las inversiones realizadas en los mismos, en las cuantías y con las condiciones, requisitos y metodologías establecidos por el órgano rector de catastro nacional integrado georreferenciado;

Ley Orgánica De Ordenamiento Territorial Uso Y Gestión De Suelo

Que, el Art. 89, define que la: "Valoración catastral en suelos destinados a vivienda de interés social. En el suelo público destinado para vivienda de interés social se aplicarán metodologías de valoración catastral que reflejen el valor real de los inmuebles, para lo cual se descontarán aquellos valores que se forman como consecuencia de distorsiones del mercado.

Que, el Art. 90.-Rectoría. La facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.

Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales.

Que, en el Art. 100.-Catastro Nacional Integrado Georreferenciado. Es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional,

que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial.

El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley.

La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobierno Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información.

Que, el Art. 101.- Obligación de remisión de información de catastros y de ordenamiento territorial. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados y las instituciones que generen información relacionada con catastros y ordenamiento territorial compartirán los datos a través del sistema del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, bajo los insumos, metodología y lineamientos que establezca la entidad encargada de su administración.

Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo

Que, el Art. 48.-Del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado.-Corresponde a una infraestructura de datos espaciales catastrales con enfoque multifinalitario que contempla, además de los aspectos económicos, físicos y jurídicos tradicionales, los datos ambientales y sociales del inmueble y las personas que en el habitan, misma que es alimentada por la información generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastro. Esta información formará parte del componente territorial de los Sistemas de Información Local de los GAD Municipales y Metropolitanos.

Que, el Art. 49.-De los componentes del Catastro Nacional Georreferenciado.-Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos deberán levantar y estructurar la información de los catastros urbanos y rurales correspondientes a su respectiva jurisdicción contemplando lo definido en la Norma Técnica y demás instrumentos que el Consejo Técnico establecerá para el efecto, estos datos son de responsabilidad exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos.

Que, el Art. 53.-De la Cartografía Básica con fines catastrales. -Constituye información cartográfica de partida para la formación, actualización y mantenimiento del Catastro Predial Multifinalitario. A partir de la Cartografía Básica con Fines Catastrales se construyen los Datos Cartográficos Catastrales; la generación o actualización de esta cartografía deberá cumplir con los criterios establecidos por el ente rector de cartografía básica.

Que, el Art. 54.-Del Modelo de Datos Catastral Nacional.-Para conformar el Catastro Nacional Integrado y Georreferenciado los Gobiernos Autónomos Descentralizados Metropolitanos o Municipales (GADM) deberán adecuar sus respectivos catastros urbanos y rurales de acuerdo a la estructura, catalogación y diccionario de datos que emita el ente rector de hábitat y vivienda a través del Modelo de Datos Catastral Nacional tanto para la información alfanumérica catastral como para los datos cartográficos catastrales.

En el caso que un GADM gestione su catastro de acuerdo a un modelo de datos propio, éste deberá homologar la información de acuerdo a los lineamientos del Modelo de Datos Catastral Nacional para así poder formar parte del Catastro Nacional Integrado y Georreferenciado

Que, el Art. 55.-Del Sistema Nacional de Catastro Integrado y Georreferenciado de Hábitat y Vivienda. -La administración de este sistema está a cargo del ente rector de hábitat y vivienda y deberá ser coordinado con la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, en el marco del Consejo Nacional de Geo-informática (CONAGE), además de coordinar con los Gobiernos Autónomos Descentralizados para su funcionamiento y actualización.

El administrador del sistema deberá publicar periódicamente la información catastral suministrada por cada uno de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, de acuerdo a los protocolos y estándares establecidos por el ente rector de hábitat y vivienda.

Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Publica

Que, el Art. 58.1.-Negociación y precio. Perfeccionada la declaratoria de utilidad pública y de interés social, se buscará un acuerdo directo entre las partes, hasta por el plazo máximo de treinta (30) días, sin perjuicio de la ocupación inmediata del inmueble. Para que proceda la ocupación inmediata se debe realizar el pago previo o la consignación en caso de no existir acuerdo. El retiro del valor consignado por el expropiado, que podrá requerirse en cualquier momento dentro del juicio de expropiación, no perjudicará la impugnación propuesta.

Inc. 4.- El órgano rector del catastro nacional georreferenciado determinará el avalúo del bien a expropiar cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano no posea la capacidad técnica para elaborar su catastro, incumpla el plazo anterior o el realizado por la dependencia de avalúos y catastros, a criterio del organismo rector del catastro nacional, no se adecue a la normativa.

Inc. 7.- Los ajustes por plusvalía serán realizados conforme a la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciados.

Código Orgánico Administrativo.

Art. 128.- Acto normativo de carácter administrativo. Es toda declaración unilateral efectuada en ejercicio de una competencia administrativa que produce efectos jurídicos generales, que no se agota con su cumplimiento y de forma directa.

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

Que, con fecha 28 de julio de 2016, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda expidió el Acuerdo Ministerial Nro. 029-16 publicado en el Registro Oficial Suplemento Nro. 853 de 3 de octubre de 2016, que contiene las “Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos – Rurales y Avalúos de Bienes; Operación y Cálculo de Tarifas

por los Servicios Técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros", con el objeto de "El presente instrumento tiene por objeto de "establecer lineamientos generales, requisitos mínimos y criterios técnicos aplicables a la estructuración del Sistema Nacional de Catastro Integral Geo Referenciado de Hábitat y Vivienda, que permita regular la formación, mantenimiento y actualización del catastro en sus componentes económicos, físicos, jurídicos y temáticos; así como la valoración individual y masiva de los bienes inmuebles para garantizar resultados confiables, imparciales y transparentes. El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda en calidad de ente rector del Sistema Nacional de Catastro Integral Geo Referenciado de Hábitat y Vivienda, emite las Normas Técnicas de Catastro y Avalúos aplicables en las Entidades Competentes y a todos los entes Avaluadores jurídicos o naturales a nivel nacional. Adicionalmente este instrumento contiene el procedimiento de tarifado por servicios de asistencia técnica de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros — DINAC.";

Que, con fecha 10 de enero del 2019, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda expidió el Acuerdo Ministerial Nro. 001-19 publicado en el Registro Oficial Nro. 429 de 15 de febrero de 2019, que contiene la "Metodología y Procedimiento de cálculo de la plusvalía que genere la obra pública por declaratoria de utilidad pública" que en su artículo 3 indica que el objeto y finalidad de la metodología es "establecer un procedimiento técnico aplicado a la realidad nacional, sobre un método matemático universal para el cálculo de la plusvalía que genera la construcción de obra pública por la declaratoria de utilidad pública y de interés social en predios afectados total o parcialmente. Este valor de plusvalía se deducirá del precio final del inmueble afectado, determinado en los procesos de negociación o de impugnación como efecto de declaratoria de utilidad pública, previsto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.";

Que, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, es el ente rector de hábitat y vivienda y administrador del catastro nacional georreferenciado y en uso de las atribuciones establecidas en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, y su Reglamento

General de Aplicación, es el encargado de establecer las normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y valoración de los bienes inmuebles; y,

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026 – 2027.

CAPITULO I

GENERALIDADES

Art .1.- OBJETO. - Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas y rurales del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local. Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.

Art. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. - Los cantones son circunscripciones territoriales conformadas por parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en su respectiva ley de creación, y, por las que se crearen con posterioridad, de conformidad con la presente ley. Específicamente los bienes inmuebles con propiedad, ubicados dentro de las zonas urbanas, los bienes inmuebles rurales de la o el propietario, la o el poseedor de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

1.- DE LOS BIENES NACIONALES. - Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Así mismo; los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

2.- CLASES DE BIENES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos, sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Art. 3.- DEL CATASTRO. - Catastro es "el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica".

Art. 4.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano y rural en el Territorio del Cantón.

El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

Art. 5. DE LA PROPIEDAD. - Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad. Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

Art. 6. JURISDICCIÓN TERRITORIAL. - Para la administración del catastro se establecen dos procesos de intervención:

a) CODIFICATION

CATASTRAL:

La localización de! predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos

para la identificación PARROQUIAL URBANA, las parroquias urbanas que configuran por si la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquias (s) urbana (s), en el caso de la primera, en esta se ha definido el límite urbano con el área menor al tota! de la superficie de la parroquia urbana y cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01, y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de rural a partir de 51.

Si la cabecera cantonal está conformada por varias parroquias urbanas, y el área urbana se encuentra constituida en parte o en el todo de cada parroquia urbana, en las parroquias urbanas en las que el área urbana cubre todo el territorio de la parroquia, todo el territorio de la parroquia será urbano, su código de zona será a partir de 01, si en el territorio de cada parroquia existe definida área urbana y área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano, el código de zona será a partir del 01. En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del 51.

El código territorial local está compuesto por diez y ocho dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, tres para identificación de MANZANA, tres para identificación del PREDIO y ocho para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL,

b) LEVANTAMIENTO

PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral) que aprueba la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la

administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador.

Estas variables nos permiten conocer las características de los predios que se van a investigar, con los siguientes referentes:

01.- Identificación del predio:

02.: Tenencia del predio:

03.- Descripción física del terreno:

04.- infraestructura y servicios:

05.- Uso de suelo del predio:

06.- Descripción de las edificaciones y complementos constructivos.

07.- Información socio – económica.

Estas variables expresan los hechos existentes a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente el hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

Art. 7. - CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - El GAD Municipal de El Pangui se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

Los notarios y registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los Catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán a esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado.

Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios.

Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

CAPITULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

Art. 8. VALOR DE LA PROPIEDAD. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.

b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,

c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 9.- NOTIFICACIÓN. - A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo, de acuerdo al Artículo 522 del COOTAD, a través de la prensa.

Art. 10.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal de El Pangui.

Art. 11.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Artículo:
23, 24, 25, 26 y 27 del Código Orgánico Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

Según el Acuerdo Ministerial 029-16. El ingreso de los predios que no constan en el catastro deberá ser a partir de la fecha de la escritura o en su defecto, desde la fecha en que el solicitante manifiesta ser propietario o poseedor del predio.

Art. 12.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Artículo 115 del Código Orgánico Tributario y 383 y 392 del COOTAD, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante la máxima autoridad del Gobierno Municipal, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 13. - DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, ingresará ese dato al sistema, si a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU para todo el período del bienio.

Las solicitudes se podrán presentar hasta el 30 de noviembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

Art. 14. - ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, aquellos que están adscritos al GAD municipal, se determinará su tributo a partir del hecho generador establecido, los no adscritos se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 33, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004; s e aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 15. - EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales, la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los Títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Artículo 150 del Código Orgánico Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

Art. 16. - LIQUIDACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 17. - IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas. Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

Art. 18. - SANCIONES TRIBUTARIAS, - Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Orgánico Tributario.

Art. 19. - CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud y la presentación de la siguiente documentación:

- Formulario para solicitud General (RECAUDACIÓN)
- Certificado de solvencia (NO ADEUDAR AL MUNICIPIO) de] propietario del bien inmueble (RECAUDACIÓN)
- Un certificado de la situación actual del bien inmueble otorgado por la REGISTRADURÍA DE LA PROPIEDAD
- Croquis con coordenadas geo referenciadas levantadas con el datum 84 para predios RURALES y actualizado en caso de predios URBANOS, legalizado por Planificación.
- Pago del derecho de certificación (CATASTROS).

Art, 20. - INTERESES POR MORA TRIBUTARIA. - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año siguiente los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Artículo 21 del Código Orgánico Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 21.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art, 22.- SUJETOS PASIVOS, - Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es El GAD Municipal, en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el Concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el Gobierno Autónomo, de la que formará parte un representante de las autoridades parroquiales.

Art. 23.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Artículos 501 al 513 del COOTAD;

1.- El impuesto a los predios urbanos

2.- Impuesto a los inmuebles no edificados

3.-Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

4.- Impuesto adicional al cuerpo de bomberos

Art. 24. — VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA

Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el COOTAD; de conformidad a lo previsto en esta ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, tipos de suelo, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de sectores homogéneos, es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las

infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipalidad en el espacio urbano.

Además, se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas,

Información que cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón EL PANGUI.,

TABLA 1.- CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2017

EL PANGUI													
SECTOR	COBERTURA/ DEFICIT	AGUA	ALC. SANITARIO	ALC. PLUVIAL	ENERGIA	ALUMBRADO	RED VIAL	TELEFONO	ACERA	BORDILLOS	RECOLEC. DE BASURA	ASEO DE CALLE	PROMEDIO DEL SECTOR
1	COBERTURA	100,00	100,00	88,89	100,00	98,84	97,40	67,73	94,44	95,37	100,00	78,98	92,88
	DEFICIT	0,00	0,00	11,11	0,00	1,16	2,60	32,27	5,56	4,63	0,00	21,02	7,12
2	COBERTURA	99,02	98,04	67,57	91,67	68,87	83,72	52,01	72,94	73,43	99,02	17,67	74,91
	DEFICIT	0,98	1,96	32,43	8,33	31,13	16,28	47,99	27,06	26,57	0,98	82,33	25,09
3	COBERTURA	96,37	85,98	25,69	67,13	41,06	78,65	20,27	11,13	11,52	87,26	1,66	47,88
	DEFICIT	3,63	14,02	74,31	32,87	58,94	21,35	79,73	88,87	88,48	12,74	98,34	52,12
4	COBERTURA	78,69	56,56	7,79	35,66	20,11	60,99	4,51	1,64	4,10	51,23	3,28	29,50
	DEFICIT	21,31	43,44	92,21	64,34	79,89	39,01	95,49	98,36	95,90	48,77	96,72	70,50
5	COBERTURA	35,48	25,08	1,29	18,40	9,80	38,83	0,55	0,37	8,46	19,39	8,46	15,10
	DEFICIT	64,52	74,92	98,71	81,60	90,20	61,17	99,45	99,63	91,54	80,61	91,54	84,90
6	COBERTURA	6,99	3,52	0,12	2,60	0,29	16,36	0,03	0,00	0,35	2,63	0,35	3,02
	DEFICIT	93,01	96,48	99,88	97,40	99,71	83,64	99,97	100,00	99,65	97,37	99,65	96,98
7	COBERTURA	4,12	0,65	0,00	0,30	0,00	5,73	0,00	0,00	0,00	0,15	0,00	1,00
	DEFICIT	95,88	99,35	100,00	99,70	100,00	94,27	100,00	100,00	100,00	99,85	100,00	99,00
8	COBERTURA	9,60	8,68	0,28	11,63	4,66	11,02	0,00	0,00	4,02	7,39	4,09	5,58
	DEFICIT	90,40	91,32	99,72	88,37	95,34	88,98	100,00	100,00	95,98	92,61	95,91	94,42
PONDERACION PROMEDIO	COBERTURA	53,78	47,31	23,95	40,92	30,45	49,09	18,14	22,56	24,66	45,88	14,31	33,73
	DEFICIT	46,22	52,69	76,05	59,08	69,55	50,91	81,86	77,44	75,34	54,12	85,69	66,27

EL GUISMI													
SECTOR	COBERTURA/ DÉFICIT	AGUA	ALC. SANITARIO	ALC. PLUVIAL	ENERGÍA	ALUMBRADO	RED VIAL	TELÉFONO	ACERA	BORDILLOS	RECOLECCIÓN DE BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO DEL SECTOR
1	COBERTURA	87.50	67.50	0.00	81.25	71.85	76.00	0.00	45.30	57.80	100.00	0.00	55.20
	DÉFICIT	12.50	12.50	100.00	18.75	28.15	24.00	100.00	54.70	42.20	0.00	100.00	44.83
2	COBERTURA	50.00	45.00	0.00	32.50	22.52	57.12	0.00	8.76	87.60	70.00	0.00	26.79
	DÉFICIT	50.00	55.00	100.00	67.50	77.46	42.88	100.00	91.24	91.24	30.00	100.00	73.21
3	COBERTURA	30.15	21.08	0.00	18.87	14.82	28.38	0.00	0.00	0.00	28.42	0.00	12.88
	DÉFICIT	69.66	78.93	100.00	81.13	85.18	11.63	100.00	100.00	100.00	71.58	100.00	87.12
4	COBERTURA	10.41	9.37	0.00	9.33	3.65	9.20	0.00	0.00	0.00	9.38	0.00	4.67
	DÉFICIT	89.59	90.63	100.00	90.63	96.36	90.80	100.00	100.00	100.00	90.63	100.00	95.33
PONDERACIÓN PROMEDIO	COBERTURA	44.52	40.74	0.00	35.50	26.21	42.57	0.00	13.52	16.64	51.85	0.00	24.89
	DÉFICIT	55.48	58.26	100.00	64.50	71.79	57.33	100	86.48	83.36	48.05	100.00	75.11

PACHICUTZA													
SECTOR	COBERTURA/ DÉFICIT	AGUA	ALC. SANITARIO	ALC. PLUVIAL	ENERGÍA	ALUMBRADO	RED VIAL	TELÉFONO	ACERA	BORDILLOS	RECOLECCIÓN DE BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO DEL SECTOR
1	COBERTURA	98.67	96.33	8.33	92.71	92.71	79.29	58.96	16.67	30.83	100.00	25.00	64.32
	DÉFICIT	3.33	1.67	91.67	7.29	7.29	20.71	33.04	83.33	89.17	0.00	75.00	35.68
2	COBERTURA	65.00	80.00	0.00	35.63	35.59	68.11	12.36	0.00	7.50	75.60	7.50	35.03
	DÉFICIT	35.00	20.00	100.00	54.36	64.41	33.89	87.53	100.00	92.50	24.40	92.50	54.87
3	COBERTURA	23.08	21.15	0.00	14.42	8.66	43.14	5.28	0.00	3.65	17.31	3.85	12.79
	DÉFICIT	76.92	78.85	100.00	85.56	91.34	52.86	90.72	100.00	96.15	62.69	96.15	87.21
4	COBERTURA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	DÉFICIT	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
PONDERACIÓN PROMEDIO	COBERTURA	48.19	49.87	2.08	35.89	34.24	47.14	21.15	4.17	10.54	48.23	9.09	28.04
	DÉFICIT	53.81	50.13	97.92	64.31	65.76	52.86	78.85	95.83	89.46	51.77	90.91	71.95

TUNDAYME													
SECTOR	COBERTURA/ DÉFICIT	AGUA	ALC. SANITARIO	ALC. PLUVIAL	ENERGÍA	ALUMBRADO	RED VIAL	TELÉFONO	ACERA	BORDILLOS	RECOLECCIÓN DE BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO DEL SECTOR
1	COBERTURA	96.74	92.38	46.74	75.40	74.62	76.38	0.00	1.08	3.26	53.28	0.00	47.27
	DÉFICIT	3.26	7.61	53.26	24.51	25.38	23.62	100.00	98.91	96.74	46.74	100.00	52.73
2	COBERTURA	12.81	9.38	2.42	5.49	1.26	12.07	0.00	0.28	0.59	1.81	0.00	4.19
	DÉFICIT	0.85	0.63	0.16	0.37	0.09	0.80	0.00	0.02	0.64	0.12	0.00	0.28
3	COBERTURA	14.58	9.38	6.78	0.86	8.86	25.15	0.00	0.00	8.84	1.56	0.00	7.64
	DÉFICIT	85.42	90.63	93.23	91.14	91.14	74.85	100.00	100.00	91.16	98.44	100.00	92.36
PONDERACIÓN PROMEDIO	COBERTURA	41.38	37.05	18.64	29.94	28.25	37.87	0.00	0.45	4.23	18.88	0.00	19.7
	DÉFICIT	29.85	32.95	48.88	38.67	38.87	33.08	56.67	68.31	82.65	48.43	66.67	48.48

SAN ROQUE													
SECTOR	COBERTURA/ DÉFICIT	AGUA	ALC. SANITARIO	ALC. PLUVIAL	ENERGÍA	ALUMBRADO	RED VIAL	TELÉFONO	ACERA	BORDILLOS	RECOLECCIÓN DE BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO DEL SECTOR
1	COBERTURA	100	100.00	16.67	90.63	82.30	80.80	74.17	16.67	37.50	100.00	0.00	63.52
	DÉFICIT	0.00	0.00	93.33	9.38	17.70	19.20	25.83	83.33	61.50	0.00	100.00	36.48
2	COBERTURA	64.58	61.43	6.25	36.98	30.72	64.05	28.64	0.00	8.85	68.75	0.00	33.08
	DÉFICIT	35.42	38.57	93.75	63.02	89.29	35.95	71.36	100.00	91.15	31.25	100.00	66.34
3	COBERTURA	19.23	11.54	1.82	3.37	3.36	20.56	1.92	0.00	0.00	9.14	0.00	6.46
	DÉFICIT	80.77	88.46	98.08	98.63	96.64	79.45	98.08	100.00	100.00	90.86	100.00	83.54
PONDERACIÓN PROMEDIO	COBERTURA	61.27	57.66	8.28	43.66	38.79	55.13	34.81	5.56	15.45	59.30	0.00	34.55
	DÉFICIT	38.73	42.34	91.72	56.34	61.21	44.87	65.00	84.44	84.55	40.70	100.00	65.45

EL MIASSI													
SECTOR	COBERTURA/ DÉFICIT	AGUA	ALC. SANITARIO	ALC. PLUVIAL	ENERGÍA	ALUMBRADO	RED VIAL	TELÉFONO	ACERA	BORDILLOS	RECOLECCIÓN DE BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO DEL SECTOR
1	COBERTURA	59.00	100.00	0.00	35.00	35.00	70.72	0.00	0.00	0.00	90.00	0.00	35.07
	DÉFICIT	45.00	0.00	100.00	65.00	65.00	29.28	100.00	100.00	100.00	10.00	100.00	64.93
2	COBERTURA	30.00	80.00	0.00	15.00	5.00	29.92	0.00	0.00	0.00	40.00	0.00	16.36
	DÉFICIT	70.00	40.00	100.00	85.00	95.00	70.06	100.00	100.00	100.00	60.00	100.00	83.64
PONDERACIÓN PROMEDIO	COBERTURA	42.50	80.00	0.00	25.00	20.00	50.32	0.00	0.00	0.00	65.00	0.00	25.71
	DÉFICIT	57.50	20.00	100.00	75.00	80.00	49.68	100.00	100.00	100.00	35.00	100.00	74.28

CHUCHUMBLETZA													
SECTOR	COBERTURA/ DÉFICIT	AGUA	ALC. SANITARIO	ALC. PLUVIAL	ENERGÍA	ALUMBRADO	RED VIAL	TELÉFONO	ACERA	BORDILLOS	RECOLECCIÓN DE BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO DEL SECTOR
1	COBERTURA	79.00	66.67	0.00	58.33	55.57	68.93	58.30	16.67	33.33	58.33	0.00	45.48
	DÉFICIT	25.00	33.33	100.00	41.67	33.33	33.07	41.67	53.33	66.67	41.87	100.00	54.52
2	COBERTURA	35.00	20.00	0.00	35.03	35.00	40.16	20.00	5.00	15.00	25.00	0.00	20.92
	DÉFICIT	65.00	80.00	100.00	65.00	65.00	59.84	80.00	95.00	85.00	79.00	100.00	79.08
3	COBERTURA	50.00	25.00	0.00	9.38	0.00	23.00	9.38	0.00	0.00	0.00	0.00	10.61
	DÉFICIT	50.00	75.00	100.00	90.63	100.00	77.00	90.63	100.00	100.00	100.00	100.00	89.38
PONDERACIÓN PROMEDIO	COBERTURA	53.33	37.22	0.00	34.24	33.88	43.38	29.24	7.22	16.11	27.78	0.00	25.67
	DÉFICIT	46.67	62.78	100.00	65.76	66.11	58.64	70.76	92.78	83.89	72.22	100.00	74.33

EL PORVENIR LA RECTA													
SECTOR	COBERTURA/ DÉFICIT	AGUA	ALC. SANITARIO	ALC. PLUVIAL	ENERGÍA	ALUMBRADO	RED VIAL	TELÉFONO	ACERA	BORDILLOS	RECOLECCIÓN DE BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO DEL SECTOR
1	COBERTURA	25.00	25.00	0.00	18.75	8.25	24.80	0.00	0.00	25.00	18.75	25.00	15.32
	DÉFICIT	75.00	75.00	100.00	81.25	93.75	75.20	100.00	100.00	75.00	81.25	75.00	84.68
2	COBERTURA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	DÉFICIT	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
3	COBERTURA	16.67	10.00	0.00	10.00	0.00	20.27	0.00	0.00	10.00	10.00	10.00	7.90
	DÉFICIT	83.33	90.00	100.00	90.00	100.00	79.73	100.00	100.00	90.00	90.00	90.00	92.10
PONDERACIÓN PROMEDIO	COBERTURA	13.89	11.67	0.00	9.58	2.08	15.02	0.00	0.00	11.67	8.58	11.67	7.74
	DÉFICIT	86.11	88.33	100.00	90.42	87.92	84.98	100.00	100.00	88.33	90.42	88.33	92.26

Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, son la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, y por sectores homogéneos. Expresados en las tablas 2 a la 5;

TABLA 2.- VALOR DEL M2 DE TERRENO POR SECTORES HOMOGÉNEOS EN El PANGUI

SECTOR HOMOGÉNEO	SUPERIOR		INFERIOR	
	PONDERACIÓN	COSTO/m2	PONDERACIÓN	COSTO/m2
SECTOR 1	9.630	80.00	8.067	75.00
SECTOR 2	8.066	65.00	6.503	50,00
SECTOR 3	6.502	42.00	6.502	34.00
SECTOR 4	6.501	30.00	6.501	27.00
SECTOR 5	6.500	24.00	6.500	17.00
SECTOR 6	6.499	16.50	6.499	12.50
SECTOR 7	12.000	12.00	0.250	5.72
SECTOR 8	3.249	4.000	0.25	1.50
SECTOR 9	5.85	27.00	3.24	15.00

RANGO		VALOR EJE SUELO AGRICOLA
DESDE (M2)	HASTA (M2)	
5000	1000	2,1
1001	2000	2,37
2001	4000	2,58
4001	10000	2,2
10001	20000	2,72
20001	40000	1,87
>40000		1,87

TABLA 5.- VALOR DEL M2 DE TERRENO POR SECTORES HOMOGÉNEOS EN TUNDAYME

SECTOR HOMOGÉNEO	SUPERIOR		INFERIOR	
	PONDERACIÓN	COSTO/m2	PONDERACIÓN	COSTO/m2
SECTOR 1	7.332	37.00	5 015	30.00
SECTOR 2	5.014	26.00	2.697	20.00
SECTOR 3	2,696	18.00	0.379	12.00

RANGO		VALOR EJE SUELO
DESDE (M2)	HASTA (M2)	
5000	1000	4
1001	2000	4
2001	4000	4
4001	10000	4
10001	20000	4
20001	40000	4
>40000		4

TABLA 3.- VALOR DEL M2 DE TERRENO POR SECTORES HOMOGÉNEOS EN EL GUISMI

SECTOR HOMOGÉNEO	SUPERIOR		INFERIOR	
	PONDERACIÓN	COSTO/m2	PONDERACIÓN	COSTO/m2
SECTOR 1	6.895	30.00	5.033	25.00
SECTOR 2	5.032	20.00	3.170	15.00
SECTOR 3	3.169	12.00	1.307	8.00
SECTOR 4	2.197	5.00	0.416	2.000

RANGO		VALOR EJE SUELO
DESDE (M2)	HASTA (M2)	
5000	1000	3,07
1001	2000	1,5
2001	4000	1,5
4001	10000	1,63
10001	20000	1,63
20001	40000	1,63
>40000		1,63

TABLA 4.- VALOR DEL M2 DE TERRENO POR SECTORES HOMOGÉNEOS EN PACHICUTZA

SECTOR HOMOGÉNEO	SUPERIOR		INFERIOR	
	PONDERACIÓN	COSTO/m2	PONDERACIÓN	COSTO/m2
SECTOR 1	8.473	40.00	5.895	35.00
SECTOR 2	5.894	23.00	3.316	19,00
SECTOR 3	3.315	15.00	0.737	12.00
SECTOR 4	0.630	10.00	0.630	10.00

RANGO		VALOR EJE SUELO
DESDE (M2)	HASTA (M2)	
5000	1000	3,07
1001	2000	1,5
2001	4000	1,5
4001	10000	1,63
10001	20000	1,63
20001	40000	1,63
>40000		1,63

TABLA 6.- VALOR DEL M2 DE TERRENO POR SECTORES HOMOGÉNEOS EN SAN ROQUE

SECTOR HOMOGÉNEO	SUPERIOR		INFERIOR	
	PONDERACIÓN	COSTO/m2	PONDERACIÓN	COSTO/m2
SECTOR 1	8.124	32.50	5.583	25.00
SECTOR 2	5.582	20.00	3.041	15.00
SECTOR 3	3.040	12.00	0.499	10.00
SECTOR 1	5.947	15.00	4.109	12.00
SECTOR 2	4.108	10,00	2.270	8.00

RANGO		VALOR EJE SUELO	CON AREA MIN.	CON AREA MAX.
DESDE (M2)	HASTA (M2)			
5000	1000	3	SD	SD
1001	2000	3	SD	SD
2001	4000	3	SD	SD
4001	10000	3,7	SD	SD
10001	20000	3,08	SD	SD
20001	40000	3,08	SD	SD
>40000		3,08	SD	SD

TABLA 8.- VALOR DEL M2 DE TERRENO POR SECTORES HOMOGÉNEOS EN CHUCHUMBLETZA

SECTOR HOMOGÉNEO	SUPERIOR		INFERIOR	
	PONDERACIÓN	COSTO/m2	PONDERACIÓN	COSTO/m2
SECTOR 1	7.143	35.00	4.475	32.00
SECTOR 2	4.474	30.00	1.806	22,00
SECTOR 3	1.991	4.00	1.954	4.00

RANGO		VALOR EJE SUELO	CON AREA MIN.	CON AREA MAX.
DESDE (M2)	HASTA (M2)			
5000	1000	4	SD	SD
1001	2000	4	13,49	SD
2001	4000	4	SD	SD
4001	10000	4	SD	SD
10001	20000	4	SD	SD
20001	40000	4	SD	SD
>40000		4	SD	SD

TABLA 9.- VALOR DEL M2 DE TERRENO POR SECTORES HOMOGÉNEOS EN EL PORVENIR

SECTOR HOMOGÉNEO	SUPERIOR		INFERIOR	
	PONDERACIÓN	COSTO/m2	PONDERACIÓN	COSTO/m2
SECTOR 1	2.852	19,50	1.736	18.50
SECTOR 2	1.735	18,00	0.619	10.00
SECTOR 3	3,107	3.70	0.813	3.00

RANGO		VALOR EJE SUELO	CON AREA MIN.	CON AREA MAX.
DESDE (M2)	HASTA (M2)			
5000	1000	3	SD	SD
1001	2000	3	8,32	SD
2001	4000	3	SD	39,94
4001	10000	3,7	SD	SD
10001	20000	3,08	SD	81,1
20001	40000	3,08	SD	SD
>40000		3,08	SD	SD

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra (documento que se anexa a esta ordenanza), se establecerán los valores individuales de los terrenos; el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: Topográficos, Geométricos, Calidad de suelo y por Zona de Riesgo; como se indica a continuación:

MODIFICACIÓN DEL VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO MEDIANTE FACTORES DE AFECTACIÓN

Para determinar el valor individual de cada predio, se considera el valor asignado a cada predio en base al costo por Eje Comercial.

Cada terreno (predio), tiene su particularidad en la determinación del valor, debido a diferentes condicionantes del entorno natural y de tas variantes a las que haya sido sometido, por lo que, para relacionar las características físicas del terreno se elabora un

conjunto de indicadores de relación: con las características del suelo, topografía, relación frente fondo, forma del terreno, superficie del terreno y localización en la manzana, que representen la incidencia cuantitativa en la determinación del valor individual de cada terreno. Definidos los indicadores se establecen los coeficientes de afectación, los mismos que inciden en el valor por M2 individual asignado desde los Sectores Homogéneos y Ejes Comerciales. Factores Geométricos El factor de corrección Geométrico total (Fig) será el producto de los cuatro factores: frente (FR), fondo (Fp), tamaño (Fta) y de localización en la Manzana (Fim), establecidos para corregir el valor base de cada lote dentro de la manzana y este factor total mínimo será de 0.85 y máximo de 1.11.

Factor Frente (Ff). - Considera la influencia del Frente de acuerdo a la propuesta por IBAPE (Instituto Brasileño de Avalúos y Peritajes en ingeniería) Ff *(Fa/Ft) 10.25

Donde:

Fa. - frente del lote a avaluarse

Ft. - frente del lote tipo

0.25.- exponente que equivale a sacar raíz cuarta (o sacar dos veces la raíz cuadrada). Para aplicar la expresión anterior se considerará la siguiente condición:

0.5 Ft<Fa<1.5 Ft

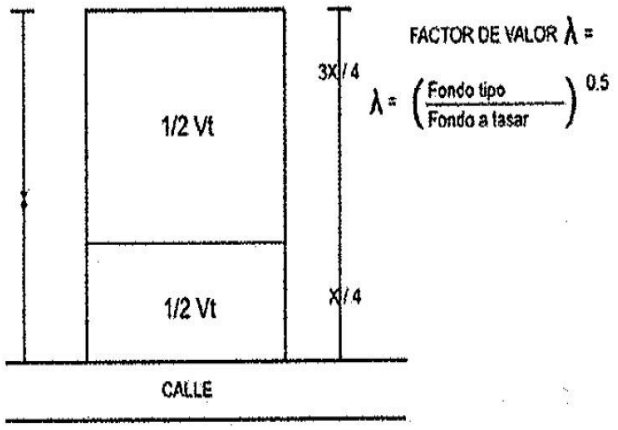
Donde el frente del lote a avaluarse deberá situarse entre la mitad del frente tipo y el doble del frente tipo. Cuando el frente del lote a avaluarse sea menor de la mitad del frente del lote tipo se aplicará directamente el coeficiente 0.84,

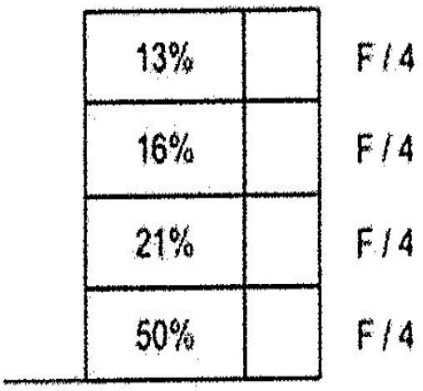
Cuando el frente del lote a avaluarse sea mayor a 1.5 del frente del lote tipo se aplicará automáticamente el coeficiente 1.11.

Para lotes esquineros, en cabecera, manzaneros, al tener dos o más frentes se aplica un Factor de Frente particular, dado que la suma de los dos o más frentes siempre va a ser superior al frente tipo mirado desde cualquiera de las dos calles, el factor máximo a aplicar sería 1.11 como mencionamos anteriormente. Esto significa un incremento del

11% sobre el precio del lote.

Factor profundidad o fondo (Fp). - Para aplicar este factor se utiliza el criterio Harper. De acuerdo con Harper la primera cuarta parte del lote debe contener la mitad del valor y las otras tres cuartas partes tendrían la otra mitad de valor del lote. En la figura se muestra por cuartas partes: 50%, 21 %, 16% y 13%. Harper le da más importancia al valor de los primeros metros y castiga más a los últimos metros.





La ecuación de la curva para calcular el factor de profundidad es como sigue: Fp = (Fot/Fx] ^0.5

Dónde:

Fot = Fondo del lote tipo

Ex = Fondo del lote a avaluar

0.5 = Exponente que equivale a sacar raíz cuadrada

El factor máximo de variación por fondo o profundidad será 1.10 y el mínimo de 0.80. Para lotes irregulares en 3u forma, su fondo (equivalente o ficticio) se calculará mediante la siguiente fórmula:

Fx =S/F Donde:

Fx = Profundidad o fondo equivalente o ficticio

S = Superficie o área del lote

F = Frente del lote

Con el dato del fondo equivalente, se procederá a calcular el factor fondo de acuerdo a la expresión señalada anteriormente.

El lote esquinero, manzanero, en cabecera al tener más de un frente, tiene en la práctica un frente amplio dividido en dos o más calles y no tiene fondo. Lo que tiene es un aislamiento lateral contra uno o dos lotes vecinos que sí tienen fondo. En los lotes esquineros, si se mira desde una calle el fondo es el otro frente y desde la otra calle el fondo es el frente de la primera calle. Por tanto, no se aplica ningún factor de fondo y debemos partir del precio del lote tipo.

Factor tamaño (Fta). — La aplicación del factor del tamaño trabaja con la Ley de Oferta y Demanda. Según los expertos en Economía, la Curva de Demanda es descendente: a mayor precio, menor cantidad demandada y a menor precio mayor cantidad demandada. El criterio para aplicar el Factor de Tamaño considera que los lotes grandes pueden tener un magnífico frente y una óptima proporción, pero su tamaño lo obliga a encontrar pocos compradores. En el caso de los terrenos urbanos las variaciones se dan ante los Precios

Totales. Una gran mansión tendrá muy pocos demandantes, mientras que una vivienda mínima popular tendrá todo el déficit de vivienda detrás. Un lote pequeño tiene muchos compradores, un lote grande solamente tos empresarios de la construcción.

La variación por efectos del tamaño del lote, se calcula con la siguiente fórmula: Fta = ((0.25 x St)]/Sa) +0.75

Fta = Factor tamaño

St = Área del lote tipo

Sa = Área del lote a avaluar

El factor mínimo será 0.75 y máximo 1.10 por variación de tamaño o superficie.

Factor de localización en la Manzana (Flm).- Debido a la mayor demanda que existe históricamente por lotes ubicados en la esquina, es bien conocido que estos tienen un mayor valor unitario que los lotes mediales próximos. El origen de esta plusvalía obedece a sus mejores posibilidades de desarrollar locales de negocio, mayor perímetro de fachada, mayor aprovechamiento para el desarrollo de edificios de viviendas en los pisos altos por tener mejores condiciones de iluminación y ventilación.

Tabla 10.-COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR UBICACIÓN EN LA MANZANA (AME, 2011)

LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	COEFICIENTE
ESQUINERO	1.0
CABECERA	1.0
MANZANERO	**1.0**
INTERMEDIO	0.99
EN PASAJE	0.97

Factores Topográficos y de Calidad de suelos

La topografía o sea los detalles de relieve, que son las características naturales que pueden facilitar o impedir la ubicación de construcciones o que hagan más difícil su construcción. Esta variable es importante pues un terreno quebrado va a diferir de un plano, influyendo en la inversión para edificar.

En lo que respecte al tipo de suelo es importante considerar la calidad del suelo que posee el terreno en miras de cimentar una edificación. Básicamente las propiedades mecánicas de un suelo se disminuyen cuando existe la presencia de agua. Por otro lado, la tipología del suelo es importante considerar, ya que cimentar en suelos arena/grava es más económico, que cimentar en arcillas, o cimentar en suelos limosos que requiere de inversiones importante en reposición de material.

El factor de topografía y calidad del Suelo (Ftc) será el producto de los tres factores: topografía (F), saturación del suelo (Ss) y tipo de suelo (Ts) establecidos para corregir el valor base de cada lote dentro de la manzana.

Topografía. - Para determinar el factor de la topografía se realiza el análisis de las pendientes, de tal manera que para un suelo a nivel se considera una topografía con pendientes desde 0% hasta una pendiente del 5%, Los terrenos Ondulados se consideran a partir de 6% hasta 12% de pendiente, al igual se distingue si el predio se encuentra sobre nivel o bajo nivel. Para terrenos Montañosos se considera pendientes entre 13% y 40% lo cual significa que, para un lote con un fondo de 20 m, el desnivel es de 6 m para una pendiente del 30%, lo que implica una excavación importante para poder edificar en dicho terreno (sobre nivel de vía) o a la vez construir un sistema aporticado para llegar al nivel de la vía (bajo nivel de la vía). Cuando los terrenos superan el 40% de pendientes (8 m de desnivel en 20 m de longitud), estamos frente a un terreno escarpado, cuyo análisis se realiza adicionalmente desde el punto de vista de inestabilidad por deslizamientos.

Para determinar el factor por pendientes F se aplica la metodología propuesta por Ruy Canteiro, en donde el declive hacia abajo tiene mayor castigo que la inclinación hacia arriba respecto de la vía. Á continuación, se describe la metodología.

Pendiente ascendente con respecto al nivel de la calle: F = 1-D/2

Dónde:

F = Factor topografía

1 = Constante

D = Inclinación hacia arriba (Distancia en vertical / Distancia en horizontal) 2 = Constante

Pendiente descendente con respecto al nivel de la calle: F= 1-2D/3

Dónde:

FE = Factor topografía

1 = Constante

D = Inclinación hacia abajo (Distancia en vertical/Distancia en horizontal)

3= Constante

Una vez que se ha explicado el proceso de cálculo del factor para las diferentes pendientes, se procede a determinar el factor para las categorías que tenemos en el proyecto. Tomando en cuenta que más del 70% del terreno en El Pangui es plano, por lo cual el factor es 1, concluyendo que la topografía no afecta en la construcción de una edificación y por ende en el costo del terreno,

Tabla 11.-COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR TOPOGRAFÍA

		PENDIENTE (%)		PENO. ASCENDENTE(F = 1-D/2)		
		LIM. INF.	LIM. SUP.	LIM. INF.	LIM. SUP.	F
1	SOBRE NIVEL	0	5.9	1	0.97	1
	BAJO NIVEL	0	5.9	1	0.96	1
2	SOBRE NIVEL	6	12.9	0.97	0.94	0.97
	BAJO NIVEL	6	12.9	0.96	0.91	0.96
3	SOBRE NIVEL	13	40.9	0.94	0.8	0.94
	BAJO NIVEL	13	40.9	0.91	0.73	0.91
4	ESCARPADO	41	60	0.8	0.7	0.8
		PARA TÁRENOS Con PENDIENTES SUPERIORES AL 41%, SE CONSIDERARA CON UNA ZONA DE RIESGO POR DESLIZAMIENTOS				

Saturación del Suelo (Ss). - La Saturación del suelo es uno de los factores importantes al momento de escoger un terreno para edificar una vivienda, ya que cuando un suelo es cenagoso O semi cenagoso se tiende a invertir en el mejoramiento del suelo antes del desplante de la edificación. Desde el punto de vista de mecánica de suelos, un suelo en condiciones secas se comporta diferente que cuando se encuentra saturado o semisaturado, perdiendo sus características de capacidad portante.

Suelo Seco. — Un suelo seco, presenta una mejor condición para edificar, aunque también es importante analizar la tipología de suelo, sin embargo, las condiciones secas permiten mejores "características para cimentar, por lo tanto, la inversión de la construcción no se va afectar para cuando el suelo es seco.

Suelo Semi cenagoso. - Los suelos semicenagoso van a estar afectados por las condiciones topográficas del terreno, de tal manera que cuando se presenta lluvias intensas o cercanía del predio a quebradas, estos terrenos se ven afectos, pero sin embargo a un corto o mediano plazo, el agua se drena ya sea debido a las propias condiciones topográficas o a la presencia de suelos permeables. Por lo tanto, si se planifica edificar en un terreno con suelo semi cenagoso es necesario invertir en construir infraestructura adicional para contener y/o evacuar el agua, lo cual hace que el precio del terreno se vea afectado.

Suelo Cenagoso. - Básicamente un suelo Cenagoso, se genera debido a una topografía plana y del tipo cóncava, haciendo que el agua no pueda correr y a esto se suma la tipología del suelo del tipo impermeable o a la vez con nivel freático superficial que hace que el agua se almacene, afectando a las propiedades mecánicas del suelo. La presencia de suelos cenagosos, hace que se deba invertir en realizar reposición de suelo y a la vez rellenar de tal manera que permita que el agua se pueda evacuar. Los terrenos con suelos cenagosos se ven afectados en su costo por la inversión que se debe hacer para antes de edificar.

Tabla 12.- COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR SATURACIÓN DEL SUELO

CARACTERÍSTICAS DEL SUELO	Ss
SECO	1.0
SEMICENAGOSO	0.98
CENAGOSO	0.93

Es importante mencionar que los factores se determinan en base al costo de la inversión que se debe realizar para generar un suelo apto para edificar.

Tipo de Suelo (Ts). - Desde el punto de vista de las propiedades mecánicas de los suelos, las arenas/gravas son los más adecuados para desplantar una edificación, mientras más grueso

sea el tamaño de las partículas de los suelos, poseen mejores características para cimentar, siendo las arcillas los suelos intermedios y los limos tos suelos con bajas características mecánicas.

También es importante considerar que la presencia del agua afecta de mayor forma a los suelos limosos, luego a los suelos arcillosos y finalmente el efecto es bajo en los suelos granulares.

Es importante mencionar que los suelos se encuentran combinados, sin embargo, el suelo que predomine, será el que asigne las características principales.

Grava y arena, - De las partículas que componen el suelo, las que pueden ser más fáciles de reconocer son la grava y la arena, que aparecen como fracciones de roca visibles sin cohesión.

- Las partículas de arena tienen un diámetro menor de 0.2 cm (o 2 mm);
- Las partículas de grava tienen un diámetro de 0.2 a 7.5 cm;
- Las partículas mayores que la grava comúnmente se denominan boleos (7,5 a 25 m) o rocas (más de 25 cm de diámetro).

Arcilla, - La arcilla es la parte más fina del suelo y muchas de sus partículas no son visibles incluso bajo el microscopio. Tiene fuertes propiedades de retención para el agua. La mayoría de las arcillas se pueden reconocer fácilmente ya que al perder agua se agrietan y forman terrones muy duros. La arcilla adsorbe muy lentamente el agua, pero una vez que lo hace, es capaz de retenerla en grandes cantidades y entonces dilatarse hasta alcanzar más del doble de su volumen. La arcilla se torna muy adhesiva al humedecerse. Cuando los suelos arcillosos están húmedos se vuelven demasiado adhesivos para trabajarlos y cuando están secos son demasiado resistentes.

Limo. - Las partículas de limo son mucho más pequeñas que las de arena; no son visibles a simple vista y están mucho más próximas unas de otras. El limo no deja pasar el agua tan fácilmente como la arena, y es menos permeable. Cuando al limo seco se desmenuza, se convierte en un polvo no tan finó como el de arena.

Por lo tanto, cuando el predio posea un suelo con una composición predominante de arena/grava, la inversión en cimentación no va superar los estándares normales que dependen de las cargas de la edificación y el factor es igual a 1.

Cuando la composición predominante del suelo sea la arcilla, se debe tener en consideración cuando se construya la cimentación de las edificaciones que la arcilla cambia de volumen con la presencia del agua, lo cual incrementará las cantidades de obra de la cimentación, por tal motivo, para compensar la inversión adicional en la cimentación se debe facturar el costo del terreno por 0.98.

Cuando fa composición predominante del suelo sea limo, se debe tener cuidado ya que son suelos colapsables en estado suelto o semisuelto, los cuales son muy propensos a fluir con la presencia de corrientes de agua, por lo cual es necesario realizar cimentaciones más costosas para contrarrestar la baja capacidad de carga del suelo y posibles asentamientos, por tal motivo, para compensar la importante inversión en la cimentación se debe facturar el costo del terreno por 0.94,

Tabla 13.-COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR TIPO DE SUELO

CARACTERÍSTICAS SUELO	DEL COEFICIENTE
Arena/Grava	1.0
Arcilla	0.98
Limo	0.94

Factores por Zona de Riesgo (Fr)

El precio de un predio o lote es facturado en aquellas zonas donde se tenga definido la presencia de un tipo de Riesgo.

Deslizamiento. - Se considera un terreno con riesgo de deslizamiento cuando posea una topografía accidentada (pendiente mayor que 41%) y el tipo de suelo sea arcilla o limo. La concepción de riesgo se considera desde el punto de vista de la posibilidad de edificar y habitar adecuadamente en dicho predio.

Sobre Relleno. - Se refiere a terrenos que han sido rellenados con escombros o materiales arcilloso o limoso en capas superiores a 1 m, sin ningún tipo de compactación, lo cual afecta desde el punto de vista para cimentar una edificación.

Inundable. - Cuando un terreno por el tipo de topografía y la proximidad a quebradas o ríos tienden a ser propenso a inundaciones en periodos de retorno de más de 10 años. El análisis se realiza desde el punto de vista de la posibilidad de edificar y habitar dicho predio.

Todos los tipos de Riesgo se analizan desde el punto de vista de la inversión que se debe realizar para mitigar el riesgo o a la vez la inversión necesaria para reparar las consecuencias del riesgo.

Tabla 14.-COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR RIESGO

RIESGO	COEFICIENTE
DESLIZAMIENTO	0,90
SOBRE RELLENO	0,92
INUNDABLE	0,94
ESTABLE	1

Factores de acuerdo al porcentaje de afectación (Fyp). - Para los predios que se encuentran afectados por algún tipo de riesgo, al valor que le corresponde por M de terreno se aplicará un factor de corrección de acuerdo al porcentaje por rangos de área afectada, como se detalla en la tabla 15.

Tabla 15.-MODIFICACIÓN DEL RIESGO DEBIDO AL PORCENTAJE DE AFECTACIÓN

% DÉ AFECTACIÓN	FFP
0-4	1
4.01-16	0.9
16.01-26	0.8
26.01-36	0.7
36.01-46	0.6
46.01-56	0.5
56.01-71	0.4
71.01-100	0.3

Casos especiales:

a. Terrenos localizados en el límite urbano y/o áreas superiores a los 15000m^2.- Generalmente estos terrenos no tienen definido el frente y el fondo, debido a su gran extensión, es así que no se modifica el precio debido a factores de frente y profundidad, sino que directamente se aplica el factor de tamaño. Para la aplicación de los Factores Topográficos y de Calidad de suelos, se considera el tipo que presente mayor predominancia, es decir en un terreno con grandes áreas, se puede presentar zonas planas y a la vez escarpadas, por lo cual se valorará la tipología que predomine.

b. Lotes Interiores. - En los lotes interiores con servidumbre de paso, para efectos de valoración del terreno, no se aplicará los Factores Geométricos y Factores Topográficos y de Calidad de suelos, sino directamente el factor 0.50,

c. Terreno ubicado parte en el Área Urbana y parte en la Rural. + De acuerdo al Artículo 501 del COOTAD, cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de los sectores urbanos y rurales, se considerará incluido, a los efectos tributarios, en el sector donde quedará más de la mitad del valor de la propiedad.

d. Terreno con dos o más valoraciones. - Se realiza la valoración por separado y se sumaran sus resultados.

e. (Observación AME: Los conceptos antes señalados, deben ser parte de los componentes de la ficha predial, como se desarrolla la matemática para producir los factores de aumento y reducción, estos deben estar parametrizados desde el dato en la información predial y la correspondiente programación en el sistema de catastros, es necesario realizar las correspondientes pruebas de consistencia.

VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO (Vi)

El valor comercial individual del terreno está dado por el valor del M2 de sector homogéneo, multiplicado por los factores de afectación determinados en los Ítems anteriores.

Vi=SxVsh x FT FT =FG x FTC

FG= Ft*Fp*Fta*Flm

FTC= F*Ss*Ts

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL

TERRENO Ss = SUPERFICIE DEL

TERRENO

Vsh = VALOR DEL SECTOR HOMOGÉNEO

FG = FACTOR DE CORRECCIÓN GEOMÉTRICO

FTC = FACTOR DE TOPOGRAFÍA Y CALIDAD DEL SUELO

FZR = FACTORES POR ZONA DE RIESGO

FFP = FACTORES POR AFECTACIÓN POR FRANJA DE

PROTECCIÓN Ff= Factor Frente

Fp= Factor profundidad o fondo

Fta= Factor tamaño

Flm= Factor de localización en la manzana

F= Factor de

topografía

Ss=

Saturación

del suelo Ts=

Tipo de suelo

b.- VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Para llevar a cabo la Valoración de la Construcción, se consideran únicamente las edificaciones con carácter de permanente.

El Valor del m^2 de construcción se determina en función del tipo de estructura, tipo de entrepiso o cubierta, número de pisos y categoría de acabados.

Para cada tipología constructiva que consta en la Ficha Predial, se determina el costo del metro cuadrado mediante la modelación presupuestaria de edificaciones representativas de la zona; es decir se procederá a realizar el análisis de precios unitarios considerando precios referenciales de las ferreterías de la Zona, luego se determina las cantidades de los materiales de las edificaciones tipo y se procede a presupuestar el costo de la edificación, para luego determinar el costo por m?, dividiendo para el área de la edificación. Los valores se determinan para el uso habitacional, siendo la base sobre la que se corrige el valor en relación a otros usos como los comerciales, de salud, recreación, hospedaje, entre otros servicios.

Para realizar el análisis presupuestario se propone agrupar a las edificaciones por categoría de acabados, número de pisos y tipologías de estructuras.

Tabla 16.-COSTO POR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN DE ACUERDO A LA CATEGORÍA DE ACABADOS

		UN PISO			DOS PISOS						TRES O MAS PISOS								
ESTRUCTURA	CUBIERTA-ENTREPISO	ECON.	NORM.	DE PRIM.	ECONOMICOS		NORMAL		DE PRIMERA		ECONOMICOS			NORMAL			DE PRIMERA		
					P1	P2	P1	P2	P1	P2	P1	P2	PU	P1	P2	PU	P1	P2	PU
HORMIGÓN ARMADO	GALVALUME	150.33	213.34	282.83		92.3		134.39		198.75			93.14			143.26			201.76
	POLICARBONATO /ACRILICO	150.33	213.34	292.83		92.3		134.39		198.75			93.14			143.26			201.76
	ASBESTO CEMENTO	153.99	217.17	296.84		94.93		137.15		201.63			95.84			146.09			204.71
	TEJA ARTESANAL/ INDUSTRIAL	143.04	205.70	284.85		87.05		128.90		193			87.76			137.62			185.86
	LOSA MIXTA	207.14	266.02	342.86	216.44	137.92	276.02	184.43	354.25	250.97	227.86	140.63	137.32	289.22		186.82	358.34	261.12	248.09
	LOSA H.A.	206.85	265.72	342.55	209.02	134.58	272.22	184.20	344.78	246.23	226.04	137.14	135.39	286.87		184.43	322.08	254.85	244.40
	MADERA				174.43		231.74				190.82	113.35		248.35	248.35		271.68	198.64	
MADERA	GALVALUME	128.79	185.73	237.97		82.19		136.88		168.85									
	ASBESTO CEMENTO	132.45	199.56	241.98		84.51		139.32		171.40									
	TEJA ARTESANAL/ INDUSTRIAL	121.50	188.09	229.99		77.56		132.03		183.79									
	MADERA				146.90		211.35		249.10										
ACERO LAMINADO CONFORMADO	GALVALUME	173.25	237.35	317.93		96.44		145.50		203.29			85.15			152.2			204.49
	POLICARBONATO /ACRILICO	173.25	237.35	317.93		96.44		145.50		203.29			95.15			152.2			204.49
	ASBESTO CEMENTO	176.91	241.18	321.94		99.07		148.26		208.17			97.87			155.05			207.46
	TEJA ARTESANAL/ INDUSTRIAL	165.96	229.71	309.95		91.20		140.01		197.54			80.74			146.54			198.56
	LOSA MIXTA	218.60	278.02	355.42	233.45	150.87	303.17	206.72	375.52	287.33	241.42	155.49	144.19	303.43	208.58	193.03	373.19	274.05	252.48
	MADERA				193.97		259.13				208.12	128.11		266.46	177.76				
LADRILLO/ BLOQUE	GALVALUME	141.71	193.58	266.97		82.25		126.52		188.39									
	ASBESTO CEMENTO	145.37	197.41	270.98		84.88		129.27		191.27									
	TEJA ARTESANAL/ INDUSTRIAL	134.42	185.94	258.99		77.01		121.02		182.64									
	MADERA				147.01		203.40		316.01										
ADOBE/ TAPIAL	GALVALUME	133.28	147.37			72.77		94.42											
	ASBESTO CEMENTO	136.94	151.21			75.40		97.17											
	TEJA ARTESANAL/ INDUSTRIAL	125.99	138.74			67.53		88.92											
	MADERA				136.87		168.22												

Las categorías de acabados se definen por el cruce de las siguientes variables: tipo de paredes, revestimientos internos y externos, ventanas, puertas, tumbados y pisos.

Se ha considerado 3 tipos de Categorías de Acabados, en base al estado y tipología de construcción que se presenta en El Pangui. Cada Categoría se caracteriza por el agrupamiento de los acabados para cada uno de los Componentes de la edificación.

Tabla 17.-CATEGORÍAS DE ACUERDO A LOS ACABADOS

CATEGORÍA	TIPO DE ACABADO
1	ECONÓMICOS
2	NORMALES
3	DE PRIMERA

Para ponderar cada uno de los acabados en los diferentes Componentes, se ha realizado un análisis de precios unitarios, y a partir de los cuales ponderarlos desde los más baratos a los más caros.

Tabla 18.- PONDERACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS ACABADOS

PONDERACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE ACABADOS

PISOS			PRECIO UNITARIO	PONDERACIÓN
				10
	1	NO TIENE	0	0
		TIERRA COMPACTADA	1.55	1
		PARQUET/ DUELA/ TABLA/ TABLÓN	10.5	3
	2	H. SIMPLE/ MORTERO	12.5	4
		VINYL	14.5	5
		CERÁMICA / BALDOSA	18.2	6
3		PISO FLOTANTE	20.15	7
		PORCELANATO MÁRMOL/ GRANITO	24.94 31.94	8 10

MAMPOSTERÍA				16
		NO TIENE	0	0
		ADOBE/ TAPIAL	4.8	3
		GUADUA	7.75	6
	1	MADERA	10.1	7
	2	LADRILLO/ BLOQUE	12.69	9
3		PREFABRICADOS HORMIGON	17	12
		PANELES (VIDRIO GYMPSUM – ATU – OTROS)	22.16	16

REVESTIMIENTO DE PAREDES EXTERIORES				8
		NO TIENE	0	0
	1	PINTADO	3.72	2
		ENLUCIDO	5.08	3
	2	ENLUCIDO / PINTADO	7.4	5
		ESTUCADO – PINTADO	10.24	6
3		FACHALETA/ CERÁMICA/ GRAFIADO	12.79	8
		PANELES (ALUCOBOND – OTROS)	85.56	54

REVESTIMIENTO DE PAREDES INTERIORES				5
		NO TIENE	0	0
	1	PINTADO	3.17	2
		ENLUCIDO	5.2	3
		ENLUCIDO/ PINTADO	6.97	4
3	2	ESTUCADO - PINTADO	9.57	5

TUMBADOS			PRECIO UNITARIO	PONDERACIÓN
				5
	1	NO TIENE	0	0
		MADERA	7.7	2
	2	ENLUCIDO PINTADO	10.17	3
3		ESTUCADO PINTADO	13.88	4
		GYMPSUM - FIBROCEL	18.7	5

PUERTAS				5
		NO TIENE	0	0
		MADERA	82.3	3
	1	METALICA/ ENROLLABLE	101.14	3
		ALUMINIO Y VIDRIO/ VIDRIO	162.47	5

VENTANAS				3
		NO TIENE	0	0
	1	MADERA Y VIDRIO / MADERA	40.86	2
		HIERRO Y VIDRIO/ METAL	48.44	2
		ALUMINIO Y VIDRIO/ VIDRIO	63.44	3
3		VIDRIO TEMPLADO	148.28	7

En base a los precios, se pondera los diferentes tipos de acabados por cada componente, de tal manera que, para una categoría de Acabados Económicos, la ponderación de los acabados cubre el rango entre O y 32.9, para acabados Normales, la ponderación cubre entre 33,00 y 43.90, mientras que para acabados de Primera la ponderación debe ser mayor que 43.90,

Tabla 19.-RANGOS DE PONDERACIÓN DE LOS ACABADOS

CATEGORÍA	RANGO	
ECONÓMICO	0	32.9
NORMAL	33	43.9
DE PRIMERA	MAYOR QUE 43.9	

Para aquellas edificaciones formadas por estructura metálica, con cubierta de galvalume o similar, se emplea una valoración especial, tomando en consideración que no posee paredes, acabados y su cimentación es económica en comparación a una edificación normal que se encuentra en estructura.

Tabla 20.- DETERMINACIÓN DEL COSTO DEL M2 OE CONSTRUCCIÓN TIPO GALPÓN

GALPONES				
Descripción	Unidad	Cantidad	P. Unitario	P. Total
				17545.2
CIMENTACION				2631.69
REPLANTEO MANUAL PARA ESTRUCTURAS (Arquitectónicos, Estructural, Hidráulico, Eléctrico)	m2	398.35	0.96	382.42
ACERO DE REFUERZO fy=4200 kg/cm².	Kg	434.88	1.52	661.02
EXCAVACION A MAQUINA	m3	51.2	4.08	208.9
RELLENO COMPACTADO CON MATERIAL DE SITIO	m3	15.36	3.83	58.83
HORMIGON DE LIMPIEZA f'c= 140 Kg/cm²	m3	2.56	88.06	225.43
HORMIGON SIMPLE DE f'c=210 Kg/cm2 (PLINTOS)	m3	8.96	122.22	1095.09
CUELLOS DE PUNTOS				1071.63
ACERO DE REFUERZO fy=4200 kg/cm².	Kg	512.04	1.52	778.3
HORMIGÓN SIMPLE DE f'c=210 kg/cm2 (PLINTOS)	m3	24	122.22	293.33
CUBIERTA				13841.9
ACERO ESTRUCTURAL A 36	Kg	5375.15	2.05	11019.06
PLACA METALICA DE 250X200X16mm	U	10	9.45	94.5
GALVALUMEN (10/3) CUBIERTA METALICA	m2	509.97	5.35	2728.34
			COSTO TOTAL:	17545.22
			Área Cubierta (m2):	509.97
			COSTO DEL GALPON / m2:	34.40

FACTORES DE CORRECCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN: Factor de Uso Constructivo

La determinación del costo del metro cuadrado de edificación se ha realizado en base al mayor uso que les dan a las edificaciones en un área urbana, en este caso Habitacional, y a partir del cual y mediante comparación de presupuestos específicos de otro tipo de usos Constructivos se ha determinado el factor que permita determinar el costo para otros tipos de Uso Constructivo. Adicionalmente la valoración de una construcción utilizada con fines de prestar un servicio, como el caso de hoteles comercios, se considera este agregado que posee esta edificación en comparación al resto,

Tabla 21.-COEFICIENTES DE ACUERDO AL USO CONSTRUCTIVO Factor de Depreciación

USO CONSTRUCTIVO	COEF.
1 Habitacional	1
2 Comercial	1.2
3 Residencial-Comercial	1.1
4 Industrial	1.15
5 Servicios Profesionales	1.1
6 Educación	1.15
7 Cultura	1.15
8 Salud	1.15
9 Recreación y Deporte	1.1
10 Religioso	1.1
11 Institucional Público	1.2
12 Institucional Privado	1.2
13 Gasolinera	1.2
14 Lenocinio	1.15
15 Viver /Jardín Botánico	0.45
16 Zoológico	0.45
17 Banco/Financiera	1.2
18 Hotel, Hostal, Motel	1.2
19 Asistencia Social	1.05
20 Habitacional/ agropecuario	0.75
21 Transp. terrestre	1.1
22 Sin uso	

Para la depreciación se considera al valor como nuevo o de reposición, relacionado con la vida útil del material y su residuo, edad de la construcción y estado de conservación.

Vd=Vn(R + (I-R)(1-D))

Vd=Valor de la construcción depreciada o usada.

Vn= Valor nuevo o costo de reposición

R = Porcentaje no depreciable o residual (parte de la construcción que se puede rescatar al final de la vida útil) 1= Constante

D= Factor de depreciación por % de edad y estado de conservación de la construcción.

Determinación del factor D.- Es el término que relaciona la edad de la construcción y el estado de conservación.

E (% de la edad)

=ECx100/Vu EC=

Edad de la

Construcción Vu=

Vida útil

La depreciación se aplicará cuando se disponga de información actualizada sobre el año de la construcción, reconstrucción y estado de conservación producto de actualizaciones catastrales, mientras tanto, se considerará el estado de conservación como BUENO: En ningún caso el valor residual de las construcciones será inferior al 30% del avalúo que corresponda para las construcciones nuevas.

Tabla 22.-ESTADOS DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA ESTRUCTURA % EDAD, BUENO, REGULAR, MALO, RUINOSO

RANGO DE % DE EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA ESTRUCTURA			
	1	3	2	4
% EDAD (x)	BUENO	REGULAS	MALO	RUINOSO
x=0	0.00	2.50	18.10	51.60
0<x≤5	2.62	5.08	20.25	53.94
5<x≤10	5.50	7.88	22.60	55.21
10<x≤15	8.62	10.93	25.16	56.69
15<x≤20	12.00	14.22	27.93	58.29
20<X≤25	15.62	17.75	30.89	60.00
25<x≤30	19.50	21.53	34.07	61.84
30<x≤35	23.62	25.55	37.45	63.80
35<x≤40	28.00	29.81	41.03	65.87
40<x≤45	32.62	34.32	44.82	68.06
45<x≤50	37.50	39.07	48.81	70.37
50<x≤55	42.62	44.07	53.01	72.80
55<x≤60	48.00	49.32	57.41	75.35
60<x≤65	53.62	54.80	62.02	78.02
65<x≤70	59.50	60.52	66.83	80.80
70<x≤75	65.62	66.49	71.85	83.71
75<x≤80	72.00	72.71	77.07	86.73
80<x≤85	78.62	79.16	82.49	89.87
x>85	85.50	85.87	88.12	93.13

Fuente: Tabla FITTO CORVINI

x=0 0.00 2.50 18.10 51.60 DO85 85.50 83.87 88.12 93.13

Fuente: Tabla FITTO CORVINI

Vida útil y porcentaje del Valor Residual de las Construcciones:

Para la aplicación de los años de vida útil y porcentaje de Valor Residual, se considerará como edificio a partir del cuarto piso.

Tabla 23,-VIDA ÚTIL Y RESIDUAL DE LAS CONSTRUCCIONES

VIDA ÚTIL Y VIDA RESIDUAL DE LAS CONSTRUCCIONES			
ESTRUCTURA	TIPO DE CONSTRUCCIÓN	VIDA ÚTIL	% RESIDUAL
HORMIGÓN ARMADO	EDIFICIOS	65	10
HORMIGÓN ARMADO	CASAS	55	8
ACERO / METÁLICO	EDIFICIOS	70	10
ACERO / METÁLICO	CASAS	55	9
LADRILLO / BLOQUE	CASAS	40	5
ADOBE / TAPIAL	CASAS	30	2
MADERA	CASAS	30	3

Estado de Conservación:

Tabla 24.-CATEGORÍAS PARA EL ESTADO DE CONSERVACIÓN

DESCRIPCIÓN	FACTOR	ESTADO DEL INMUEBLE
BUENO	1	Nuevo, sin reparaciones
REGULAR	3	Usado, o nuevo con signos de deterioro
MALO	2	Usado o nuevo, con requerimientos de reparaciones entre el 10%
RUINOSO	4	Usado, con requerimientos de reparación de más del 50%

Fuente: Tabla de HEIDECKE

Factor según la etapa de Construcción

Para efectos de la valoración, las construcciones se registrarán de acuerdo a su etapa de construcción. Se ha determinado las siguientes etapas de Construcción: En Estructura, en Mampostería y Terminada.

El factor según la etapa constructiva se determinará en base a un análisis paramétrico, en el cual se desagrega el presupuesto según las diferentes etapas constructivas para los diferentes sistemas constructivos, y las diferentes categorías de acabados.

Tabla 25.-COEFICIENTES SEGÚN LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN

TIPO DE ESTRUCTURA	ESTADO DE LA EDIFICACIÓN	COEFICIENTE PROMEDIO
HORMIGÓN ARMADO	EN ESTRUCTURA	0.47
	EN MAMPOSTERÍA	0.59
	TERMINADA	1
MADERA	EN ESTRUCTURA	0.44
	EN MAMPOSTERÍA	0.57
	TERMINADA	1
ACERO/METAL	EN ESTRUCTURA	0.52
	EN MAMPOSTERÍA	0.63
	TERMINADA	1
LADRILLO/BLOQUE	EN ESTRUCTURA	0.43
	EN MAMPOSTERÍA	0.52
	TERMINADA	1
ADOBE	EN ESTRUCTURA	0.58
	EN MAMPOSTERÍA	0.64
	TERMINADA	1

DETERMINACIÓN DEL AVALUÓ DE LAS CONSTRUCCIONES

Para la Valoración de las Construcciones de los predios se aplica la siguiente ecuación: Ac=Acc x Vu x Foc Ac= Avalúo de la Construcción Acc= Área de la construcción

Vu= valor unitario de la Construcción

Fcc= Factor de Corrección de la construcción (Factor uso, etapa de construcción, depreciación)

Cuando un predio tenga más de una construcción (bloque), sus avalúos se sumarán algebraicamente.

C.-] VALOR DE ADICIONALES CONSTRUCTIVOS E INSTALACIONES ESPECIALES

Pará la determinación de los valores de Adicionales Constructivos: Cerramientos, Equipamiento e instalaciones Especiales, se determina el precio unitario de cada uno, basándose en cantidades tipo de cada rubro, aplicables para el cantón de El Pangui.

CERRAMIENTOS

Para determinar el precio de los cerramientos, se lleva a cabo un análisis de precios unitarios, considerando la tipología encontrada en El Pangui.

Tabla 30.-COSTOS DE CERRAMIENTOS Y LINDEROS POR ML

	PRECIOS DE CERRAMIENTO/ml				
1	LADRILLO/BLOQUE SIN ACABADOS	79.26 $			
2	LADRILLO/BLOQUE, ENLUCIDO Y PINTADO	102.96 $			
		MADERA	METAL	H. SIMPLE	PROMEDIO
3	MALLA CON POSTES (MADERA , METAL, H°S)	17.81 $	29.41 $	22.81 $	23.34$
4	MALLA SOBRE MAMPOSTERIA	78.99 $			
5	HIERRO FORJADO	161.67$			
6	HIERRO FORJADO SOBRE MAMPOSTERIA	140.53 $			
		MADERA	H. SIMPLE	PROMEDIO	
7	ALAMBRADO CON POSTES (MADERA, H° S)	8.05$	13.05$	10.55$	

EQUIPAMIENTO

Se considera dentro de equipamiento los adicionales constructivos que se pueden presentar dentro de las construcciones de un predio. Es importante mencionar que la estructura o edificación en el cual se encuentre el equipamiento debe valorase por separado.

El Análisis de precios se realizó en base a presupuestos desarrollados en la provincia de Zamora Chinchipe, cuya infraestructura en la actualidad se encuentran construida, como es el

caso de la Unidad Educativa del Milenio de El Pangui y el Subcentro de Salud de El Pangui. Se toma como referencia estas infraestructuras, ya que poseen la mayoría de los Equipamientos. Para aquellos equipamientos que no se contó con un referente se desarrolló un análisis de precios unitarios.

Tabla 31.-COSTO DE EQUIPAMIENTOS

COSTO INFRAESTRUCTURA ESPECIAL ADICIONAL				
ID.	EQUIPAMIENTO	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR (USD)	OBSERVACIÓN
1	CISTERNA	m2	383.19	
2	ASCENSOR	m2	50400.00	
3	SAUNA	m2	350.00	
4	TURCO	m2	350.00	
5	HIDROMASAJE	m2	380.00	
6	AIRE ACONDICIONADO	m2	16.20	
7	SEGURIDAD – VIGILANCIA	m2	10.20	
8	ILUMINACIÓN EXTERIOR	m2	188.38	
9	GAS CENTRALIZADO	m2	883.84	
10	BOMBA	m2	3351.96	
11	SIST CONTRAINCENDIOS	m2	5.93	
12	CENTRAL TELEFÓNICA	m2	4597.01	
13	INSTALACIONES DEPORTIVAS CÉSPED SINTÉTICO	m2	110.00	
14	PLAZOLETA	m2	50.00	
15	CERRAMIENTO METÁLICO + MALLA ARMEX	m2	35.00	
16	CERRAMIENTO TUBO GALVANIZADO + MALLA CERRAMIENTO	m2	25.60	
17	PLANTA TRATAMIENTO COMPACTA	m2	95000.00	
18	PLANTA POTABILIZACIÓN COMPACTA	m2	110000.00	
19	VÍA PAVIMENTO RÍGIDO	m2	45.60	
20	VÍA PAVIMENTO FLEXIBLE	m2	111.11	
21	MURO DE ESCOLLERA	m2	32.30	
22	CANCHA DE USO MÚLTIPLE	m2	45.00	
23	CANCHA USO MÚLTIPLE CUBIERTA	m2	140.00	
24	PISCINA DE RELAVE CON GEO SINTÉTICO	m2	24.90	
25	PISCINA DE RELAVE HºAº	m2	75.80	
26	TANQUE DE DEPOSITO DE COMBUSTIBLE	m2	35.60	
27	BARANDA METÁLICA	m2	26.39	
28	CERRAMIENTO METÁLICO	m2	21.41	
29	CANAL INTERCEPTOR DE AGUAS SUPERFICIALES	m2	116.35	
30	PUENTE	m2	1793.47	
31	TÚNEL	m2	111.11	

INFRAESTRUCTURA ESPECIAL

Se denomina Infraestructura Especial aquella que se presenta en predios específicos, para lo cual se ha desarrollado el análisis de pecios unitarios de cada caso.

Tabla 32.-COSTO DE INFRAESTRUCTURA ESPECIAL ADICIONAL

COSTO INFRAESTRUCTURA ESPECIAL ADICIONAL				
ID.	EQUIPAMIENTO	UNIDAD	VALOR	OBSERVACIÓN

		DE MEDIDA	(USD)	
1	PISCINA	m2	109.37	
2	INSTALACIONES DEPORTIVAS, CANCHA ENCEMENTADA	m2	30.52	
3	INSTALACIONES DEPORTIVAS, CANCHA ENGRANADA	m2	19.45	INCLUYE MOBILIARIO PARA JUEGO
4	PLANTA ELÉCTRICA	U	18577.48	
5	FUENTE DE AGUA	m2	104.33	INCLUYE ESTR. EN Hº ARMADO (h=60cm) Y SISTEMA HIDRÁULICO TORRE AUTO SOPORTADA TIPO INCLUYE CÉSPED Y MOBILIARIO PARA JUEGO
6	TORRE DE TELECOMUNICACIÓN	U	23263.51	
7	INSTALACIONES DEPORTIVAS, CÉSPED SINTÉTICO	m2	37.00	
8	CIRCULACIÓN VEHICULAR DE HORMIGÓN	m2	46.81	
9	CIRCULACIÓN VEHICULAR DE ASFALTADO	m2	22.84	
10	CIRCULACIÓN VEHICULAR DE ADOQUÍN	m2	31.54	
11	CIRCULACIÓN VEHICULAR ENCEMENTADA	m2	19.65	
12	CIRCULACIÓN VEHICULAR DE CERÁMICA	m2	39.33	INCLUYE CONTRAPISO
13	CIRCULACIÓN PEATONAL DE ADOQUÍN	m2	21.19	ADOQUÍN f´c=350 KG/cm2
14	JARDINERA CON CÉSPED NATURAL	m2	568.00	

DETERMINACIÓN DEL AVALUÓ DE LOS ADICIONALES CONSTRUCTIVOS E INSTALACIONES ESPECIALES

Dentro de los adicionales se consideran infraestructuras particulares específicas, que se valoraran de acuerdo a las características y geometría que posean.

Para la valoración de los adicionales constructivos se utilizará la siguiente ecuación:

Ad=Ca x Vac x Fca

Ad= Avalúo del Adicional Constructivo

Cá= Cantidad del adicional según su unidad de medida. Vac= Valor unitario del Adicional Constructivo.

Fca= Factor del estado de conservación.

Tabla 33.-COEFICIENTE DE MODIFICACION POR ESTADO DE CONSERVACION

ESTADO	COEFICIENTE
MUY BUENO	1.00
BUENO	0.85
REGULAR	0.70
MALO	0.50

(Observaciones AME: La metodología antes señalada no corresponde a la disposición del COOTAD Art. 495, se valorará las construcciones permanentes, que se encuentren terminados y habitados, aplicando el método de reposición, y la depreciación de acuerdo a la vida útil de sus materiales, las inversiones adicionales que no sea construcción funcional de habitación no se valora, si así se aplica la metodología no está bien)

d.-) VALOR DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

En las propiedades horizontales, para las áreas de terreno exclusivas o de uso privado y uso comunal, el valor de terreno no será modificado por los factores geométricos.

Las edificaciones serán avaluadas en función del área de propiedad privada de cada condominio, al que se añadirán los valores de áreas comunales construidas, del terreno y de las mejoras adicionales, en función de las alícuotas respectivas.

La expresión matemática para el cálculo del avalúo total de una propiedad horizontal ya sea en desarrollo horizontal o en vertical es:

Aph= rVT + VC+ Va

Aph = Avalúo del predio en propiedad horizontal,

VT = Valor del terreno (privado + terreno comunal).

Vc= Valor de la construcción.

Va = Valor de los adicionales constructivos,

Art. 25. - DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

Art. 26. — IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA. - Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción

inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

a) El uno por mil (1 0/00) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,

b) El dos por mil (2 0/00) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad o propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en este Código.

Este impuesto se deberá transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en el literal a).

Para los contribuyentes comprendidos en el literal b), el impuesto se deberá transcurrido un año desde la respectiva notificación. Las zonas de promoción inmediata las definirá la municipalidad mediante ordenanza.

Art. 27. - ZONAS URBANO MARGINALES. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general,

Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Art. 28. - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 0.50 0/oo (CERO PUNTO cincuenta por mil, calculado sobre el la base imponible

Art. 29. - IMPUESTO A INMUEBLES NO EDIFICADOS. - El recargo del dos por mil (2 0/00) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación.

Este impuesto está sujeto a la actualización catastral anual que efectúa la Unidad de avalúos y catastros con los planos temáticos que envía obras publicas después de terminadas la obras de redes de agua potable, alcantarillado sanitario, calles abiertas, canalización y energía eléctrica.

La Unidad de avalúos y catastros una vez que actualizado la base cartográfica con las ampliaciones o redes nuevas de agua potable, alcantarillado sanitario, calles abiertas, canalización y energía eléctrica, lista los predios y envía a la unidad de rentas hasta el mes de diciembre del año anterior a la emisión para que sean generado el recargo anual por el impuesto a los inmuebles no edificados.

La Unidad de Rentas realiza el registro o marcación en el Sistema donde almacena la información alfanumérica o registro para la posterior emisión en el mismo título de impuesto predial.

Anualmente Avalúos y catastros y la Unidad de Rentas están en la obligación de verificar que los recargos se hayan generado de manera correcta y en concordancia al art. 507 del COOTAD.

Art. 30. – EXENCIÓN DEL IMPUESTO A INMUEBLES NO EDIFICADOS. - Este recargo se imprime en el mismo título del impuesto predial sin generar duplicidad en la exoneración ya que se considera un impuesto diferente y por ende también se exonera considerando el artículo 14 de la Ley Orgánica del Adulto mayor.

Para aplicar a esta exoneración se debe presentar las solicitudes hasta el 30 de noviembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

Art. 31. - LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

Art. 32. - NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 33. OBJETO DEL IMPUESTO. - Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley,

Art. 34. IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el COOTAD; >

1.- El impuesto a la propiedad rural

2.- impuesto adicional al cuerpo de bomberos

Art. 35.-. SUJETOS PASIVOS, - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Art. 36- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR. - El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

01.-) identificación predial

02.-) Tenencia

03.-) Descripción del terreno

04.-) Infraestructura y servicios

05S.-) Uso y calidad del suelo

06.-) Descripción de las edificaciones

07.-) Gastos e Inversiones

Art. 37. -VALOR DE LA PROPIEDAD.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el Concejo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los

factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a.-) Valor de terrenos Sectores homogéneos:

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que, cuantificada, mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y establecer sectores debidamente jerarquizados.

Además se considera el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, la calidad del suelo deducida mediante análisis de laboratorio sobre textura de la capa arable, nivel de fertilidad, Ph, salinidad, capacidad de intercambio catiónico, y contenido de materia orgánica, y además profundidad efectiva del perfil, apreciación textural del suelo, drenaje, relieve, erosión, índice climático y exposición solar, resultados con los que permite establecer la clasificación agrológica de tierras, que relacionado con la estructura territorial jerarquizada permiten el planteamiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE EL PANGUI

GAD – EL PANGUI

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGÉNEO 4.1

CLASES DE TERRENOS	PUNT. PROM.	COEF. CORR.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.00003-0.05	0.05 - 0.10	0.10-0.15	0.15 – 0.20	0.20-0.25	0.25-0.50	0.50 – 1.00	2.00 - 5.00	5.00 – 10.00	10 - 20	20 - 80	80-100	100-500	500-10000000000
			2.34	2.12	1.9	1.44	1.43	1.2	1.15	1.1	1.05	1	0.95	0.9	0.88	0.85
1	95	1.57	1232	6521	5810	5099	4300	3677	3524	3371	3218	3065	2911	2758	2605	2605
2	84	1.15	6395	5766	5138	4509	2880	3252	3116	2981	2845	2710	2574	2419	2303	2303
3	73	1.18	5557	5011	4465	3918	3372	2826	2708	2590	2473	2355	2237	2119	2002	2002
4	62	1	4720	4256	3292	3320	2864	2400	2300	2200	2100	2000	1900	1800	1700	1700
5	50	0.81	3806	3432	3050	2884	2310	1935	1055	1274	1094	1613	1532	1452	1375	1371
6	42	0.58	3197	2882	2569	2254	1940	1626	1550	1490	1473	1355	1281	1219	1152	1152
7	29	0.47	23.08	1991	1774	1551	1340	1123	1076	1029	982	935	889	842	795	795
8	14	0.29	1370	1236	1101	966	831	697	668	639	610	581	552	523	494	494
			0.232	0.232	0.232	0.232	0.232	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0

Valor promedio base: 2000 USD

Superficie Predominante de zona: 000 – 20.00 Ha

GAD – EL PANGUI

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGÉNEO 4.11

CLASES DE TERRENO	PUNT. PROM.	COEF. CORR.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.00003- 0.05	0.05 - 0.10	0.10-0.15	0.15 – 0.20	0.20-0.25	0.25- 0.50	0.50 – 1.00	2.00 - 5.00	5.00 – 10.00	10 - 20	20 - 80	80- 100	100-500	500-10000000000
			1.46	2.23	1	0.77	0.54	0.49	0.44	0.39	0.34	0.29	0.24	0.19	0.14	0.14
1	95	1.53	44865	37755	30645	23592	16546	15016	13484	11952	10419	8887	7355	5823	4290	4290

2	84	1.35	39670	33383	27097	20865	14632	11271	11921	10568	9213	7850	6503	3148	3794	3794
3	73	1.18	34475	29012	23546	18132	12716	11539	10361	9184	8906	6829	5652	4474	3294	3291
4	62	1	29280	24640	20000	15400	10000	9800	8800	7800	6800	5800	4800	3800	2800	2800
5	50	0.81	23613	19871	16129	12419	8710	79001	7091	6210	5484	4671	3871	3065	2258	2258
6	42	0.68	19835	16692	13548	10432	7316	6639	5691	5284	4606	3929	3252	2574	1897	1897
7	29	0.47	13695	11525	9355	7203	5052	4554	4110	3648	3181	2713	2245	1777	1410	1310
8	14	0.29	8501	7154	5806	4471	3135	2845	2555	2265	1974	1684	1394	1104	813	813
			0.232	0.232	0.232	0.232	0.232	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0

Valor promedio base: 20000 USD

Superficie de zona: 000 – 0.1500 Ha

GAD – EL PANGUI

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGÉNEO 4.12

CLASES DE TERRENO	PUNT. PROM.	COEF. CORR.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.00003- 0.05	0.05 - 0.10	0.10- 0.15	0.15 – 0.20	0.20- 0.25	0.25- 0.50	0.50 – 1.00	2.00 - 5.00	5.00 – 10.00	10 - 20	20 - 80	80- 100	100- 500	500- 1000000 00000
			1.23	1	0.77	0.54	0.31	0.26	0.21	0.14	0.11	0.08	0.01	0	0	0
1	95	1.53	37755	30645	23591	12548	9500	7868	6435	4903	3321	1839	306	0	0	0
2	84	1.35	33383	22087	20805	14812	4400	7045	5690	4335	2981	1626	271	0	0	0
3	73	1.18	29012	23548	10132	12716	7300	6123	4945	3765	2590	1413	235	0	0	0
4	62	1	24840		15450	10800	6200	5200	4200	2200	2200	1200	200	0	0	0
5	50	0.81	19871	16129	12419	8210	5000	4194	3387	2581	1774	968	161	0	0	0
6	42	0.68	16692	13540	10432	7316	4200	3523	2845	2160	1490	813	135	0	0	0
7	29	0.47	11525	9355	7203	5052	2800	2432	1765	1491	1029	561	94	0	0	0
8	14	0.29	1154	5806	4471	3135	1800	1510	1219	920	639	348	58	0	0	0
			0.232	0.23	0.232	0.232	0.232	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0

GAD – EL PANGUI

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGÉNEO 4.13

CLASES DE TERRENO	PUNT. PROM.	COEF. CORR.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.00003- 0.05	0.05 - 0.10	0.10- 0.15	0.15 – 0.20	0.20- 0.25	0.25- 0.50	0.50 – 1.00	2.00 -5.00	5.00 – 10.00	10 - 20	20 - 80	80- 100	100- 500	500- 1000000 0000
			1.23	1	0.77	0.54	0.31	0.26	0.21	0.14	0.11	0.08	0.01	0	0	0
1	95	1.53	188774	153226	117984	82742	47500	38830	32132	24510	16055	9194	1532	0	0	0
2	84	1.35	166916	135484	104323	73161	42000	35226	28452	21622	14903	8129	1355	0	0	0
3	73	1.18	145058	117742	90661	63581	36500	30613	24726	18832	12952	7065	3127	0	0	0
4	62	1	123200		77000	54080	31000	76080	21000	16000	11000	6000	1000	0	0	0
5	50	0.81	99355	9064	62097	43548	25000	20968	20935	12903	8671	4839	800	0	0	0
6	42	0.68	83458	67742	52161	36581	21000	17613	14226	10839	7452	4065	672	0	0	0
7	29	0.47	57626	48714	36016	25250	14500	12163	9823	7484	2406	2806	168	0	0	0
8	14	0.29	35768	29032	22355	15677	9000	7548	6092	4645	1742	1742	290	0	0	0
			0.232	0.232	0.232	0.232	0.232	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0

Valor promedio: 100000 USD Superficie de zona: 500 – 0.1000 Ha

GAD – EL PANGUI

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGÉNEO 5.2

CLASES DE TERRENO	PUNT. PROM.	COEF. CORR.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.00003- 0.05	0.05 - 0.10	0.10- 0.15	0.15 – 0.20	0.20- 0.25	0.25- 0.50	0.50 – 1.00	2.00 -5.00	5.00 – 10.00	10 - 20	20 - 80	80- 100	100- 500	500- 1000000 0000
			2.36	2.13	1.9	1.66	1.43	1.2	1.15	1.1	1.05	1	0.95	0.9	0.85	0.85
1	95	1.9	4484	4043	1602	1163	2771	2280	2185	2090	1995	1900	1805	1710	1615	1615
2	84	1.68	3965	3575	3185	2798	2480	2015	1932	1848	1704	1680	1596	1512	1428	1428
3	73	1.46	3446	3107	2768	2429	2091	1752	1679	1608	1533	1460	1181	1119	1041	1241
4	62	1.24	2926	2639	2351	2063	1776	1488	1426	1364	1302	1240	1178	1116	1054	1054
5	50	1	2360	2128	1894	1464	1432	1200	1150	1100	1050	1000	950	900	850	850
6	42	0.84	1942	1764	1593	1398	1203	1000	966	924	882	840	798	756	714	711
7	29	0.54	1369	1234	1100	965	831	636	662	638	609	580	551	522	493	493
8	14	0.36	150	744	683	599	516	432	414	396	378	360	312	124	106	306
			0.232	0.232	0.232	0.232	0.232	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0

Valor promedio: 1000 USD

Superficie de zona: 000 – 20.0000 Ha

GAD – EL PANGUI

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGÉNEO 5.3

CLASES DE TERRENO	PUNT. PROM.	COEF. CORR.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.00003-0.05	0.05 - 0.10	0.10- 0.15	0.15 - 0.20	0.20- 0.25	0.25- 0.50	0.50 - 1.00	2.00 -5.00	5.00 - 10.00	10 - 20	20 - 80	80- 100	100- 500	500-1000000 0000
			2.41	2.18	1.95	1.71	1.48	1.25	1.2	1.15	1.1	1.05	1	0.95	0.9	0.9
1	95	1.9	3205	2897	2588	2280	1971	1663	1596	1530	1463	1397	1330	1264	1197	1197
2	84	1.68	2834	2561	2289	2016	1743	1470	1411	1352	1294	1235	1176	1117	1058	1058
3	73	1.46	2463	2226	1989	1752	1515	1278	1226	1175	1124	1073	1022	971	920	920
4	62	1.24	2092	1891	1689	1488	1286	1085	1042	998	955	911	868	825	781	781
5	50	1	1687	1525	1362	1200	1037	875	840	805	770	735	700	665	630	630
6	42	0.84	1117	1281	1144	1008	871	735	706	676	647	617	588	559	529	529
7	29	0.54	978	884	790	696	602	508	487	467	447	426	406	386	365	365
8	14	0.36	607	549	490	432	373	315	302	290	277	265	252	239	227	227
			0.232	0.232	0.232	0.232	0.232	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0	0

Valor promedio base investigado: 700
USD Superficie Predominante de zona:
000 – 50.0000 Ha

GAD – EL PANGUI

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGÉNEO 6.3

CLASES DE TERRENO	PUNT. PROM.	COEF. CORR.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.00003-0.05	0.05 - 0.10	0.10- 0.15	0.15 - 0.20	0.20- 0.25	0.25- 0.50	0.50 - 1.00	2.00 -5.00	5.00 - 10.00	10 - 20	20 - 80	80- 100	100- 500	500-1000000 0000
			2.41	2.18	1.95	1.71	1.48	1.25	1.2	1.13	1.1	1.05	1	0.95	0.9	0.9
1	95	2.26	1635	1478	1321	1163	1006	848	814	780	746	713	679	645	611	611
2	84	2	1446	1307	1168	1028	889	750	720	690	660	630	600	570	540	540
3	73	1.74	1257	1136	1015	894	773	652	626	600	574	548	521	495	469	469
4	62	1.48	1067	965	862	759	656	554	531	509	487	465	443	421	399	399
5	50	1.19	861	778	695	612	529	446	429	411	393	375	357	339	321	321
6	42	1	723	653	584	514	445	375	360	345	330	315	300	285	270	270
7	29	0.69	499	451	403	355	307	259	249	238	228	218	207	197	186	186
8	18	0.43	310	280	250	220	191	161	154	148	141	135	129	122	116	116
			0.232	0.232	0.232	0.232	0.232	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0

Valor promedio base investigado: 300 USD
Superficie Predominante de zona: 000 – 50.0000 Ha

GAD – EL PANGUI

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGÉNEO 5.4

CLASES DE TERRENO	PUNT. PROM.	COEF. CORR.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.00003-0.05	0.05 - 0.10	0.10- 0.15	0.15 - 0.20	0.20- 0.25	0.25- 0.50	0.50 - 1.00	2.00 -5.00	5.00 - 10.00	10 - 20	20 - 80	80- 100	100- 500	500-1000000 0000
			2.51	2.28	2.05	1.01	1.56	1.58	1.35	1.25	1.2	1.15	1.1	1.05	1	1
1	91	1.94	48598	44106	39614	35122	30630	30830	26138	24202	23234	22266	21298	20330	19262	19262
2	80	1.7	42723	38771	34826	30877	26928	26928	22839	21277	20426	19574	18723	17872	17021	17021
3	70	1.49	38383	33925	30472	27017	23582	23582	20186	18617	17372	17125	16383	15538	14894	14894
4	61	1.3	33577	29586	26554	23543	20532	20532	17528	16223	15574	14975	14277	13628	12929	12979
5	47	1	25100	12750	20460	18140	15820	15820	13500	12500	12000	11500	11000	10500	10000	10000
6	38	0.51	20294	19418	16542	14556	12791	12791	10915	10106	9702	9298	3394	8484	8045	8045
7	25	0.53	13351	12117	10883	9649	8415	8415	7101	5549	6383	6117	5551	3565	5319	5319
8	26	0.34	8545	7755	6855	6175	5386	1596	1596	4255	4085	3515	3745	3574	3409	3409
			0.232	0.232	0.232	0.232	0.232	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0

Valor promedio: 10000 USD

Superficie predominante de zona: 100 – 500.0000 Ha

GAD – EL PANGUI

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGÉNEO 5.11

CLASES DE TERRENO	PUNT. PROM.	COEF. CORR.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.00003-0.05	0.05 - 0.10	0.10- 0.15	0.15 - 0.20	0.20- 0.25	0.25- 0.50	0.50 - 1.00	2.00 -5.00	5.00 - 10.00	10 - 20	20 - 80	80- 100	100- 500	500-1000000 0000
			1.23	1	0.77	0.54	0.31	0.26	0.21	0.16	0.11	0.06	0.01	0	0	0
1	95	1.9	15142	28500	21945	15390	8935	7410	5945	4550	3135	1710	205	0	0	0
2	84	1.68	31046	25200	19404	13602	7817	6552	5293	4032	2772	1512	252	0	0	0
3	73	1.46	26981	21900	16863	11826	5789	5591	4599	3504	2409	1314	219	0	0	0
4	62	1.24	22915	18500	14322	10042	5756	4836	3906	2978	2046	1116	186	0	0	0
5	50	1	18480	15000	11550	8100	4650	3500	3150	2400	1550	900	150	0	0	0

6	42	0.84	15523	12600	9702	6804	3906	3276	2646	2016	1366	756	126	0	0	0
7	29	0.58	10718	8700	5499	4598	2697	2262	1827	1392	957	522	87	0	0	0
8	18	0.36	6653	5400	4154	2916	1574	1404	1134	564	594	324	54	0	0	0
			0.232	0.232	0.232	0.232	0.23	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0

Valor promedio base investigado; 300 USD
Superficie Predominante de zona: 000 - - 50, 0000 Ha

Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

Nº	SECTORES HOMOGÉNEOS	VALOR/HA	RANGO DE ÁREA	SE APLICA
1	4.1	5000	>= 1 ha <= 10 ha	Para predios ubicados a 2 km de la troncal amazónica y predios ubicados a 500 m a la redonda del límite urbano de la parroquia El Pangui.
2	4.11	20000	< 0.1 ha	
3	4.12	20000	>=0.1 <1 ha	
4	4.13	4000	> 10 ha <= 20 ha	
5	4.14	3000	> 20 ha <= 40 ha	
6	4.15	2000	> 40 ha	
7	5.2	2000	>= 1 ha <= 20 ha	Para predios ubicados a 1 km de las vías asfaltadas, también para predios a partir de 2 a 3 km de la troncal amazónica y predios ubicados a 200 m a la redonda del límite urbano de las parroquias y centros poblados urbanos.
8	5.2.1	1500	> 20 ha	
9	5.2.3	15000	< 1 ha	
10	5.3	1000	>= 1 ha <= 20 ha	Para predios ubicados a 1 km de las carreteras de segundo y tercer orden
11	5.3.1	800	> 20 ha	
12	5.3.2	10000	< 1 ha	
13	5.4	20000	Todos los predios	Zona de explotación minera

14	6.3	500	Todos los predios	Resto de predios ubicados en zonas montañosas.

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad rural el que será afectado por los siguientes terrenos por aspectos Geométricos; Localización, forma, superficie, Topográficos; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. Accesibilidad al Riego; permanente, parcial, ocasional. Accesos y Vías de Comunicación; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, Calidad del Suelo, de acuerdo al análisis de laboratorio se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones hasta la octava que sería la de peores condiciones. Servicios básicos; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES. =

1.- GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DEL PREDIO: 1.00 A 0.98

REGULAR IRREGULAR

MUY IRREGULAR

1.2. POBLACIONES CERCANAS 1.00 A 0.96

CAPITAL PROVINCIAL CABECERA CANTONAL CABECERA PARROQUIAL ASENTAMIENTO

URBANOS

Factores de aumento o reducción del valor del

1,3. SUPERFICIE 2.26 a 0.65

0.0001 a 0.0500

0.0501 a 0,1000

0.1001 a 0,1500

0.1501 a 0.2000

0.2001 a 0.2500

0.2501 a 0,5000

0.5001 a 1.0000	
1.0001 a 5.0000	
5.0001, a 10.0000	
10.0001, a 20.0000	
20.0001 a 50.0000	
500001 a 100,0000	
100.01 00.0000	
Mas de 500.0001.	
2. - TOPOGRÁFICOS	1.00 a 0.96
PLANA	

PENDIENTE LEVE PENDIENTE MEDIA PENDIENTE FUERTE

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO 1.00 a 0.96

PERMANENTE PARCIAL OCASIONAL

4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN 1.00 a 0.93

PRIMER ORDEN SEGUNDO ORDEN

TERCER ORDEN HERRADURA FLUVIAL LÍNEA FÉRREA

NO TIENE

5.- CALIDAD DEL SUELO

5.1.- TIPO DE RIESGOS 1.00 a 0.70

DESLAVES HUNDIMIENTOS VOLCÁNICO CONTAMINACIÓN HELADAS INUNDACIONES VIENTOS

NINGUNA

5.2- EROSIÓN 0.985 a 0.96

LEVE MODERADA SEVERA

5:3.- DRENAJE 1.00 a 0.96

EXCESIVO

MODERADO MAL DRENADO BIEN DRENADO

6.- SERVICIOS BÁSICOS 1.00 A 0.942

Las particularidades físicas de cada terreno o predio, de acuerdo a su implantación en el área rural, en la realidad dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

Por lo que el valor comercial individual del terreno está dado: por el valor por Hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de; calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará

los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie así:

Valoración individual del terreno

VI =5S xVsh x Fa

Fa = FaGeo x FaT x FAAR x FaAVC x FaCS x FaSB Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS FaT = FACTORES DE TOPOGRAFÍA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie.

b, -) Valor de edificaciones (Se considera: el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana)

Art. 38. - DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el CODTAD y otras leyes.

Art. 39. - VALOR IMPONIBLE DE VARIOS PREDIOS DE UN PROPIETARIO. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 40, - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 0,00065 (Cero puntos seis por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 41. - ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- *Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, aquellos que están adscritos al GAD municipal, se determinará su tributo a partir del hecho generador establecido, los no adscritos se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 33, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004; se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.*

Art 42.- Por servicios técnicos administrativos se cobrará dólar y medio, por cada predio urbano o rural.

Art. 43. - ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Los pagos que se hagan desde enero hasta junio inclusive, gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 1 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 1 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 1 al 15 de abril	4%

Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el COOTAD. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargo e intereses de mora se recaudarán mediante el procedimiento coactivo.

Art. 44, -- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud al jefe de la Dirección Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Art. 45. - VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por el concejo y publicada en el Registro Oficial.

Art. 46.- DEROGATORIA. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma

La presente ordenanza municipal entrará en vigencia una vez aprobada por el Concejo y publicada en el Registro Oficial.

Es dado y firmado en la Sala de sesiones del Concejo Municipal del Cantón El Pangui, Provincia de Zamora Chinchipe a los 07 días del mes de agosto de 2025.

Firmado electrónicamente por:
MAYRA KATHERINE QUEZADA MORENO
Validar únicamente con FirmaEC

Ing. Mayra Quezada M.
ALCALDESA DEL GAD DE EL PANGUI (S)

Firmado electrónicamente por:
NELSON GEOVANNY CAAMAÑO GANGOTENA
Validar únicamente con FirmaEC

Dr. Geovanny Caamaño G.
SECRETARIO GENERAL DEL GAD EL PANGUI

RAZÓN. - CERTIFICO: Que la presente ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026 – 2027 a ha sido discutida y aprobada en las sesiones ordinarias del Concejo celebradas el 24 de julio y el 07 de agosto de 2025.

Firmado electrónicamente por:
NELSON GEOVANNY CAAMAÑO GANGOTENA
Validar únicamente con FirmaEC

Dr. Geovanny Caamaño G.
SECRETARIO GENERAL DEL GAD EL PANGUI

El Pangui, 12 de agosto de 2025, a las 08H00.- De conformidad a lo previsto en el inciso tercero del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito original y tres copias de LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026 – 2027 al señor alcalde, para su sanción y promulgación.

Firmado electrónicamente por:
NELSON GEOVANNY CAAMAÑO GANGOTENA
Validar únicamente con FirmaEC

Dr. Geovanny Caamaño G.
SECRETARIO GENERAL DEL GAD DE EL PANGUI

El Pangui, 12 de agosto de 2025, a las 11H00.-De conformidad a lo previsto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal pertinente la para que entre en vigencia, su promulgación se hará de acuerdo a lo previsto en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Ing. Jairo Herrera González
ALCALDE DEL GADM DE EL PANGUI

Sancionó y firmo LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026 – 2027 conforme al decreto que antecede. -Ing. Jairo Herrera González, alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Pangui, 13 de agosto de 2025, a las 16H00.

Dr. Geovanny Caamaño G.
SECRETARIO GENERAL DEL GAD DE EL PANGUI

Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Ext.: 3134

www.registroficial.gob.ec

NGA/FA

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.